

Bundel – Raadsinformatiebijeenkomst van 25 maart 2025

1

Raadsvoorstel Visie stedenbouw Utrecht 2040: Ruimtelijke kwaliteit in de tien-minutenstad en vaststellen reactienota

Tijd: 19:30–20:30

Locatie: Grote Trouwzaal

Beleidssterrein:

Portefeuillehouder: Wethouder Eerenberg/Wethouder Schilderman

Agendeerders

1. VVD, Gertjan te Hoonte

2. CDA, Hessel Stellinga

3. D66, Joost Vasters

4. GroenLinks, Fred Dekkers

5. Linda Bode, Volt

6. Ruben Snijder, Studentenstarter

Motivatie;

Er is vanuit eerdere sessies en vanuit de stad input geleverd op deze stedenbouwvisie. Nu de stedenbouwvisie er ligt gaan de agenderende partijen graag in gesprek met Utrechters en het college over de inhoud van deze visie.

Graag willen de agenderende partijen weten hoe deze stedenbouwvisie antwoord geeft op eerder gestelde vragen vanuit de Raad, wat er met deze visie afgesloten wordt, over welke zaken nog discussie in de stad is en hoe die meegenomen kan worden in het debat.

De vragen gaan die de raad heeft gaan onder andere over:

– Hoe de stedenbouwvisie zich verhoudt tot andere beleidsnota's en beleidsstukken zoals circulaire stad, Handboek Openbare Ruimte, ea.

– Welke specifieke besluiten of richtingen de raad geeft met deze nota. Of deze afwijken van eerdere onderdelen die werden toegevoegd aan de omgevingsvisie en zo ja welke dan?

– De wijze waarop de nota voorziet in het hoogbouwbeleid voor de stad en of dit afwijkt van de eerdere concept hoogbouwvisie die met de raad is gedeeld?

– Hoe de stedenbouwvisie zich verhoudt tot de Utrechtse Aanpak, het beperken van onnodige eisen?

– AANVULLEN DOOR ANDEREN

Tijdens de bijeenkomst willen de raadsleden inwoners, maatschappelijke organisaties en ondernemers de kans geven mee te praten. In het bijzonder zijn de raadsleden benieuwd naar reacties van bij stedenbouw betrokken partijen die een reactie op de plannen hebben ingediend.

Bijlage 2 Infographic resultaten Swipocratie ronde 1

Bijlage 3 Uitgebreide uitkomsten Swipocratie ronde 1

Bijlage 5 Beeldverslag Toekomstgesprekken ronde 2

Bijlage 6 Verslagen Toekomstgesprekken ronde 2

Bijlage 7 Verslag commissie omgevingskwaliteit 11 juni 2024

Raadsvoorstel Visie stedenbouw Utrecht 2040

Visie Ruimtelijke kwaliteit in de tienminutenstad

Dossier 4508 voorblad (1)

Reactienota Visie stedenbouw Utrecht 2040

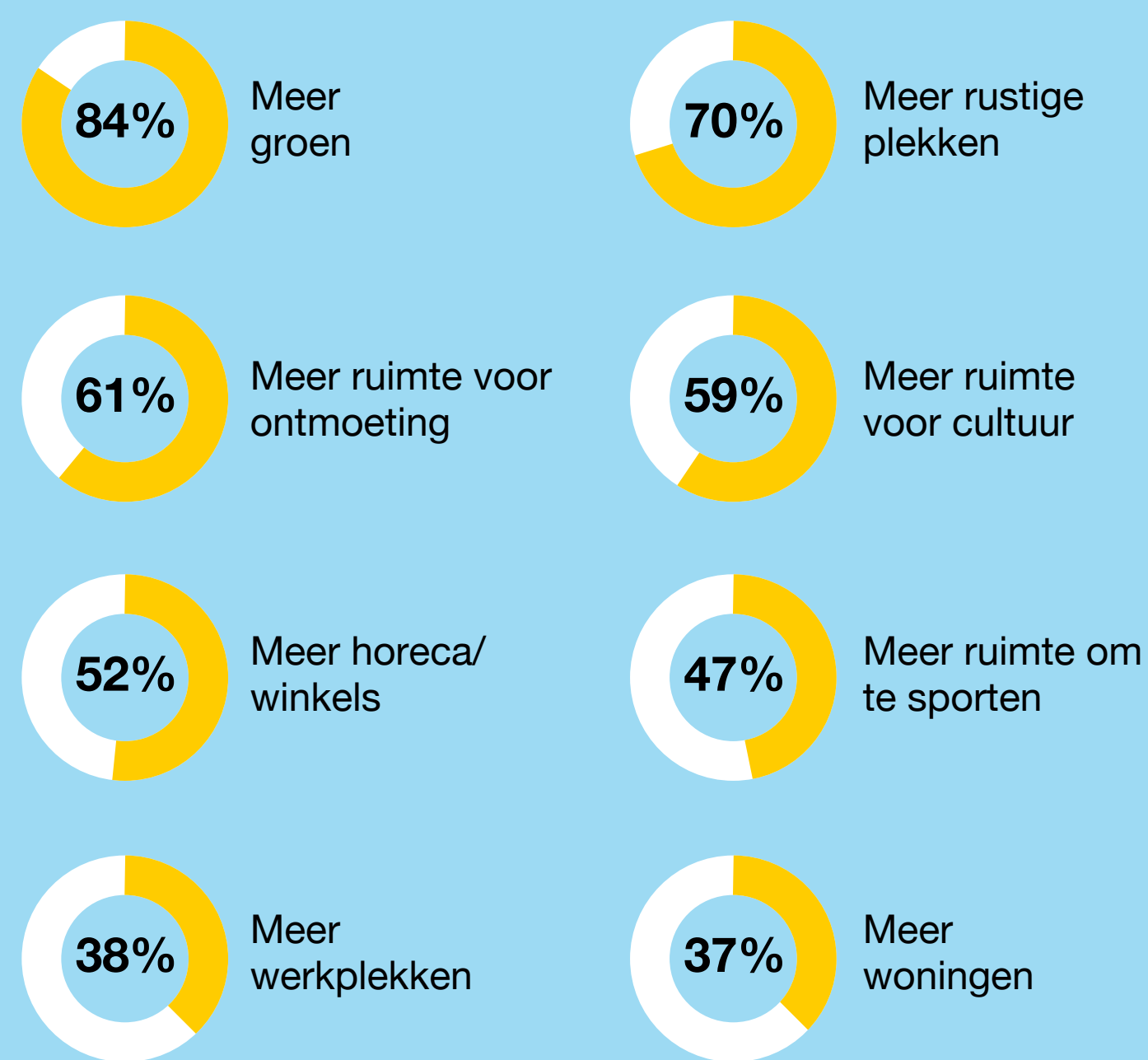
Visie Ruimtelijke kwaliteit in de tienminutenstad (1)

RIB Stedenbouwvisie

HOE ZIEN INWONERS DE TOEKOMST VAN UTRECHT?



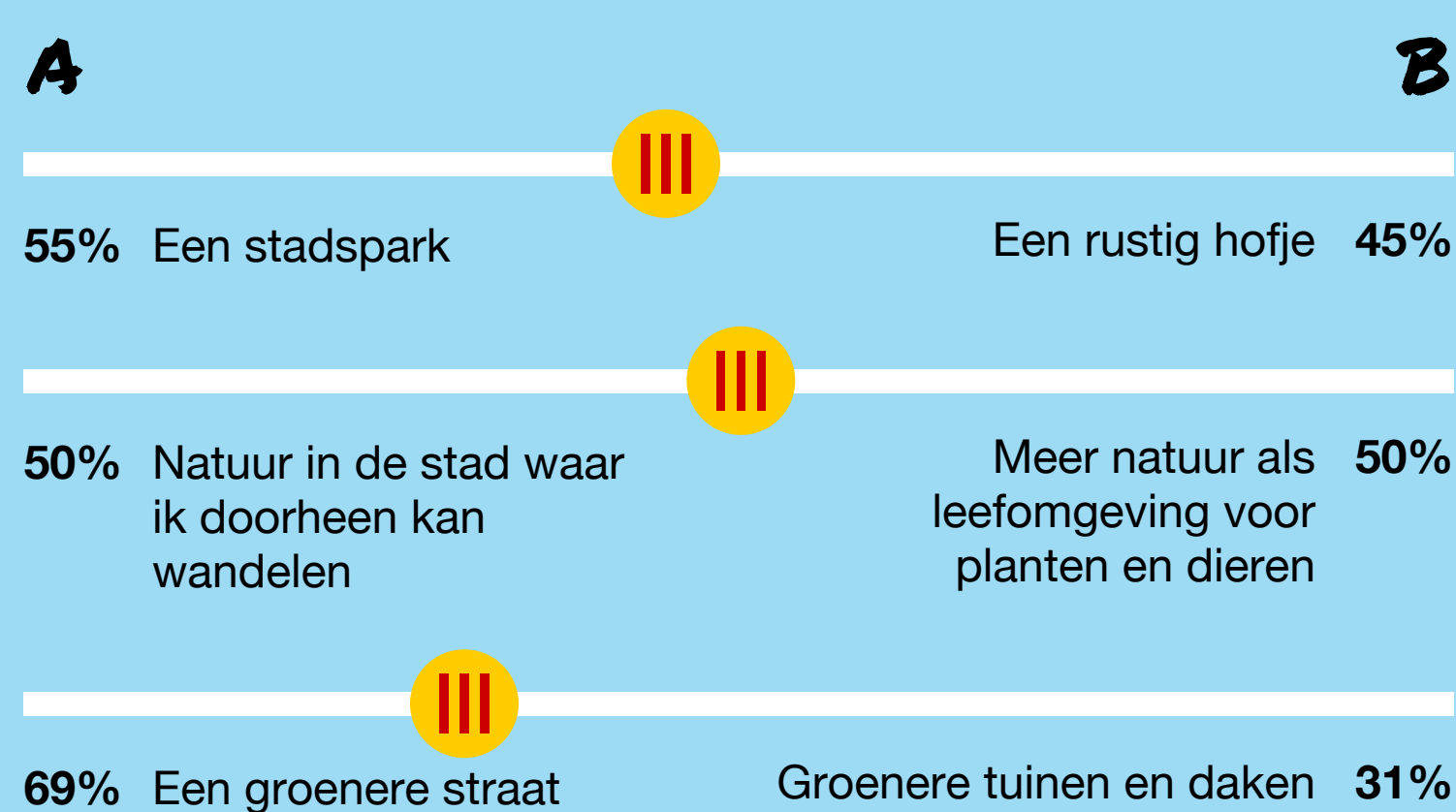
WAAR IS BEHOEFTE AAN IN DE BUURT?



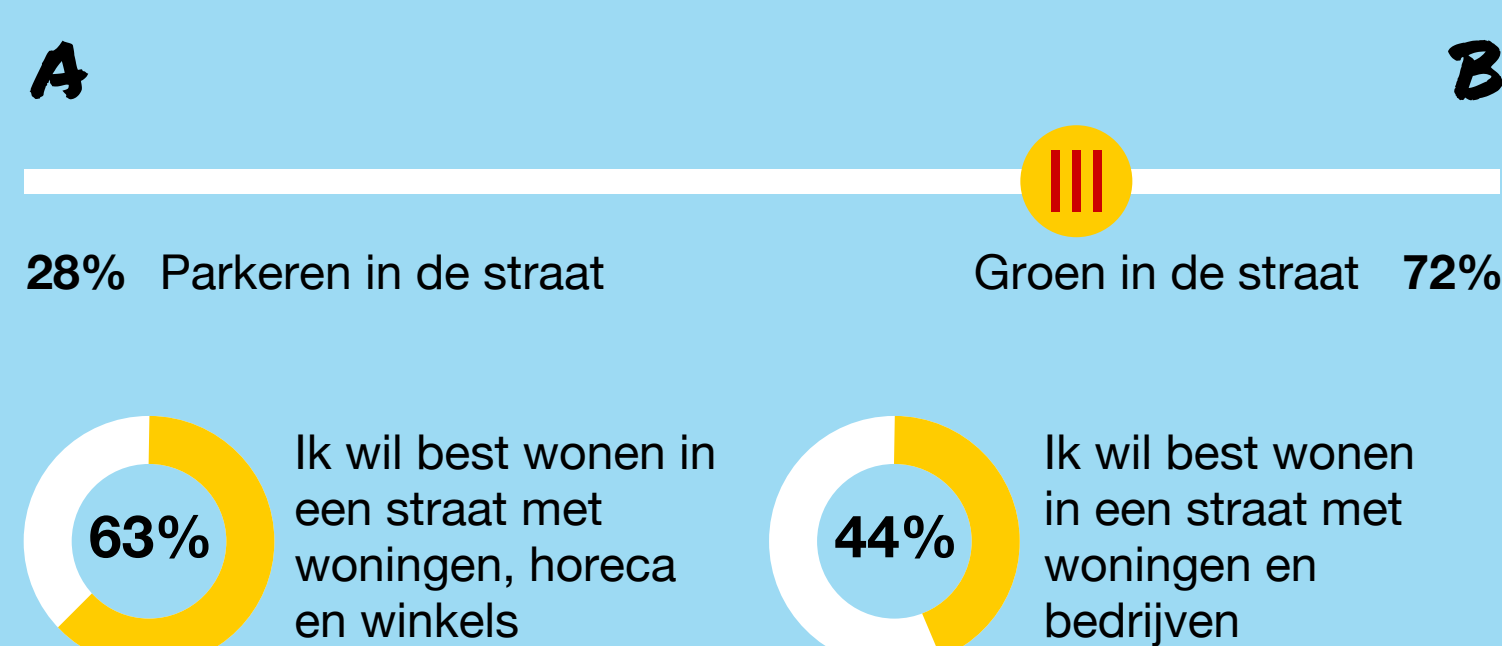
WAT SPREEKT AAN ALS VERNIEUWENDE WOONVORM?



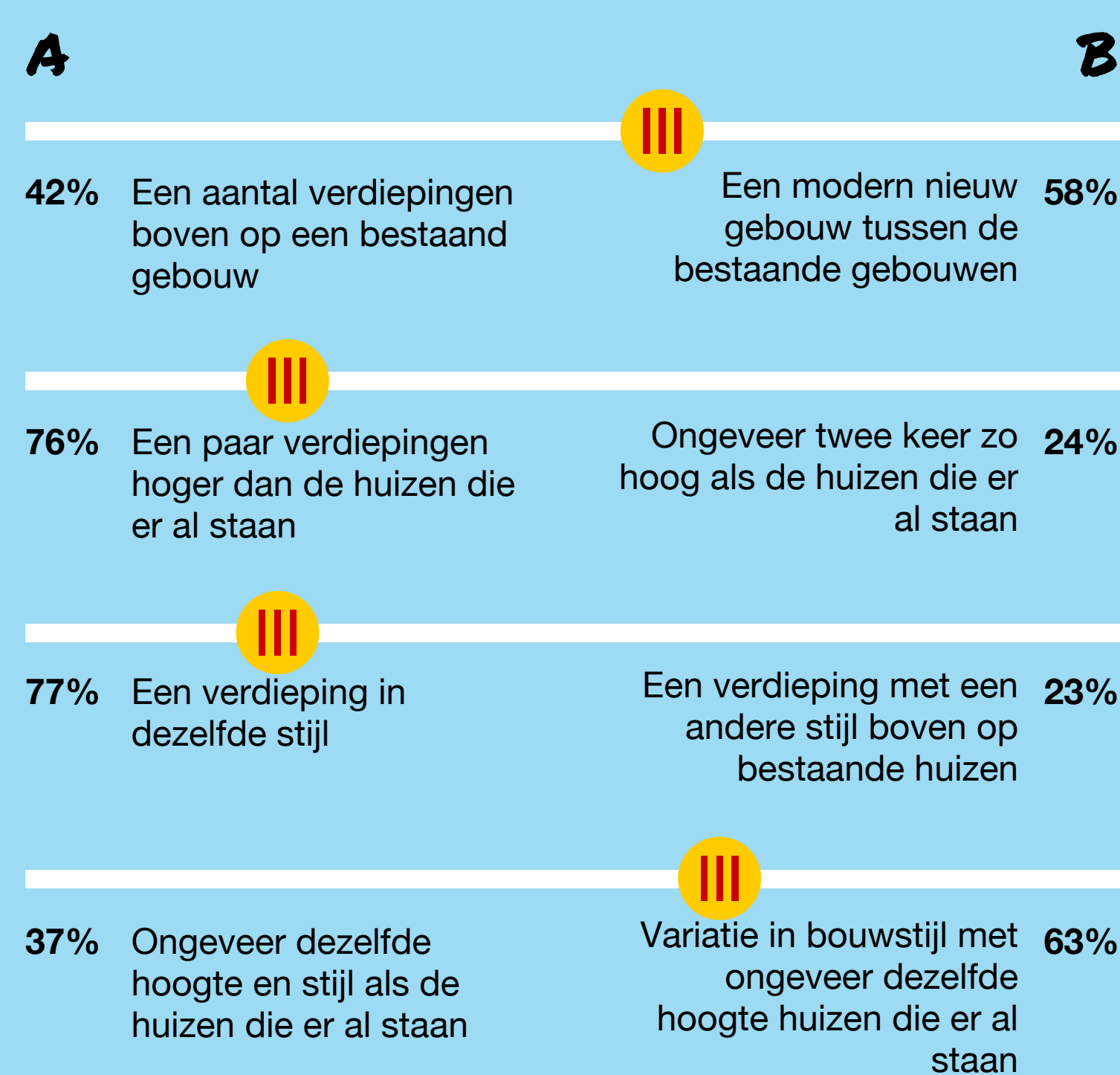
WELK SOORT GROEN ZIE JE GRAAG IN DE TOEKOMST?



HOE ZIET DE IDEALE STRAAT ERUIT?



BOUWEN IN DE BESTAANDE STAD



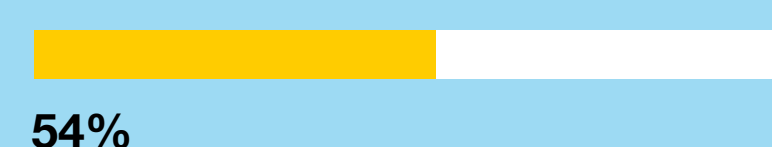
HOE HOOG BOUWEN IN UTRECHT?

Gebouwen met meer dan 50 verdiepingen (150+ meter) passen op enkele plekken in Utrecht

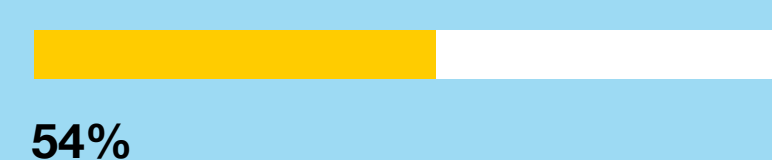


De Dom is 112 meter

Gebouwen met meer dan 25 verdiepingen (70+ meter) passen op enkele plekken in Utrecht



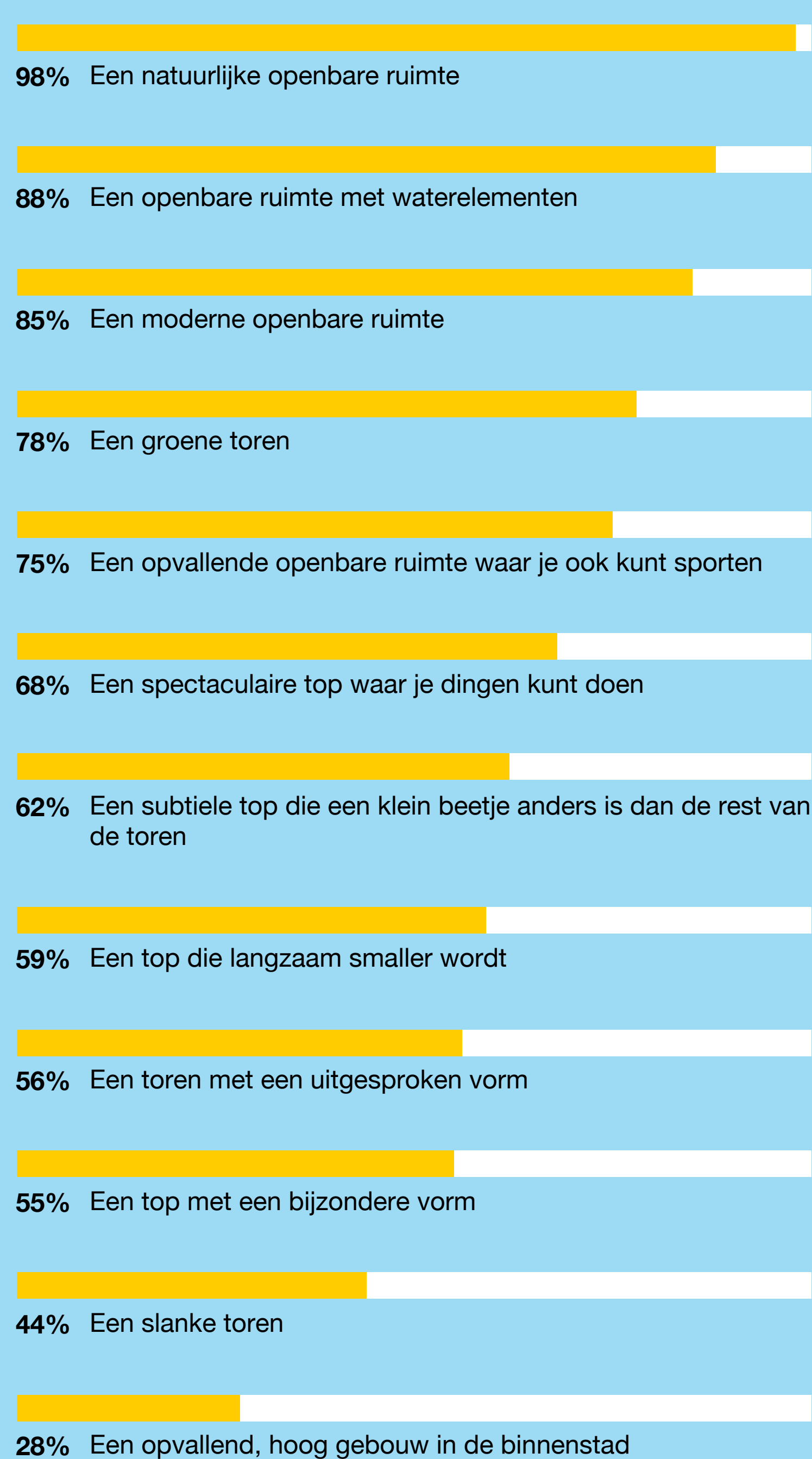
Gebouwen tussen de 10 – 25 verdiepingen passen in Utrecht



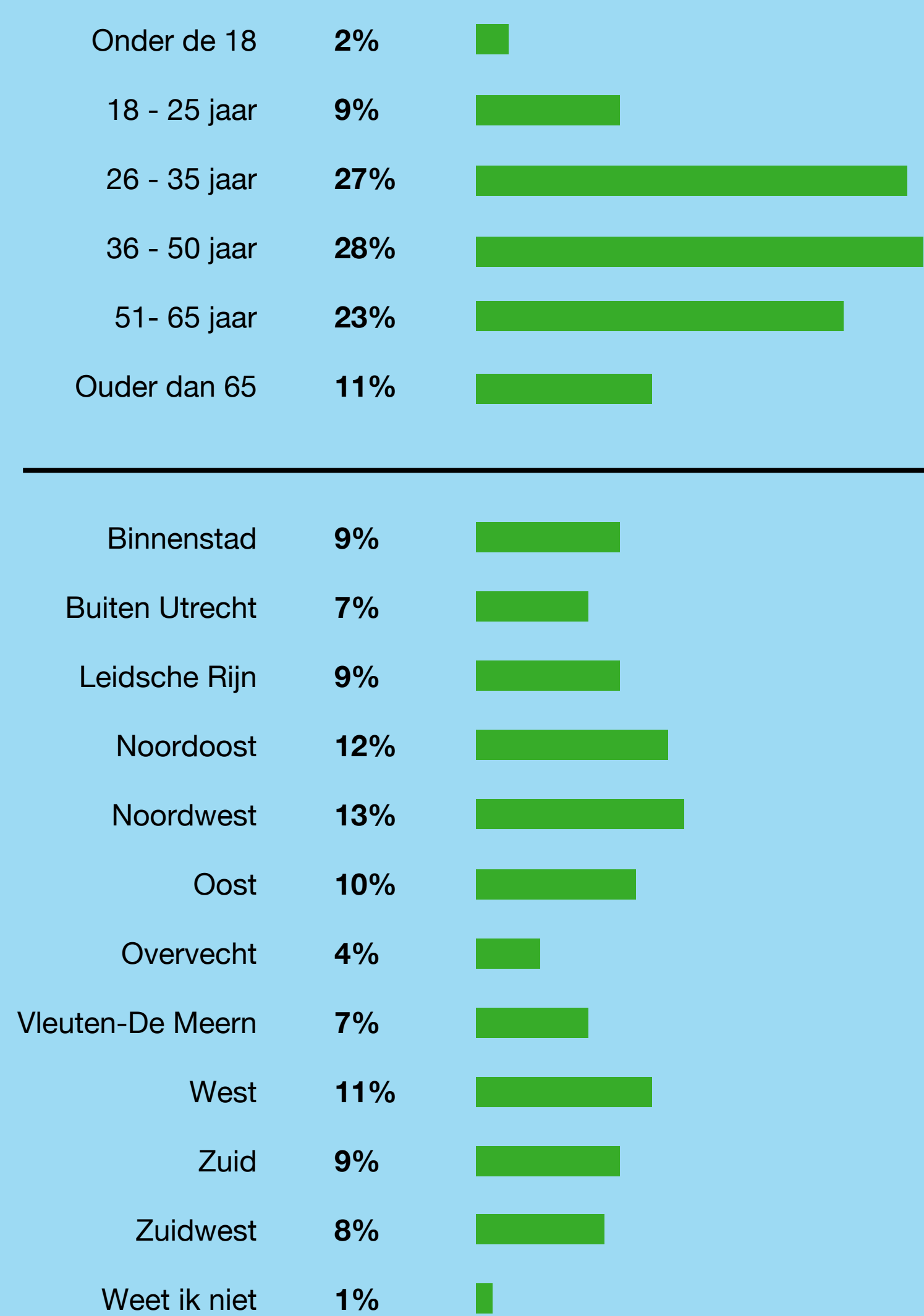
Gebouwen tussen de 5 – 10 verdiepingen passen in Utrecht



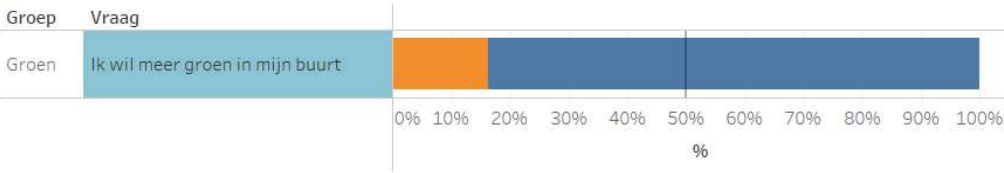
WAT PAST BIJ UTRECHT?



DEELNEMERS



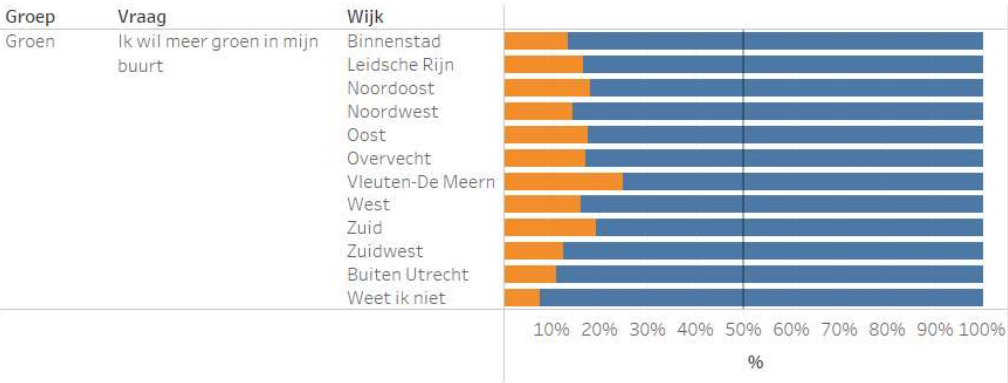
Percentages



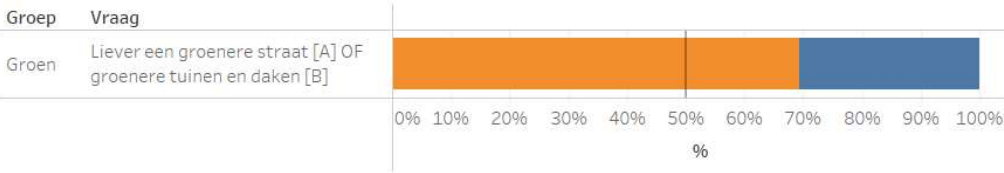
Verhouding rechts/links per leeftijdsklasse



Verhouding rechts/links per wijk



Percentages



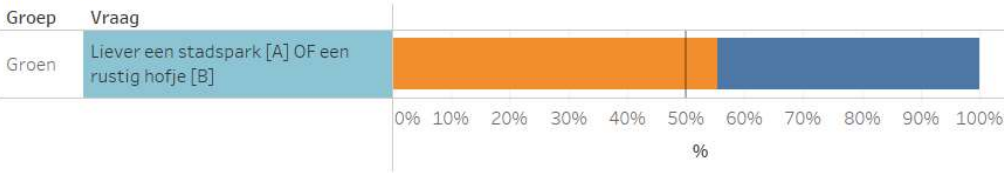
Verhouding rechts/links per leeftijdsklasse



Verhouding rechts/links per wijk



Percentages



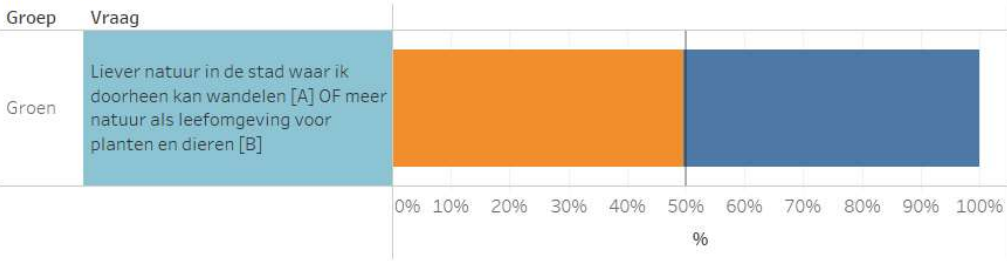
Verhouding rechts/links per leeftijdsklasse



Verhouding rechts/links per wijk



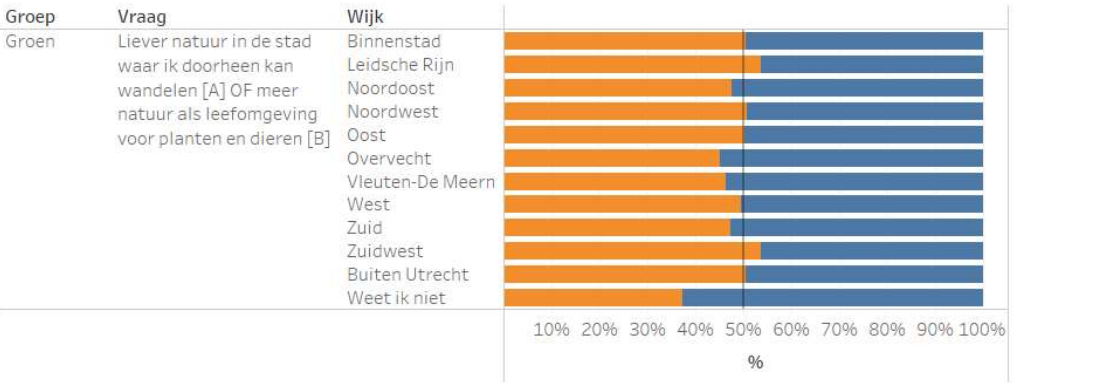
Percentages



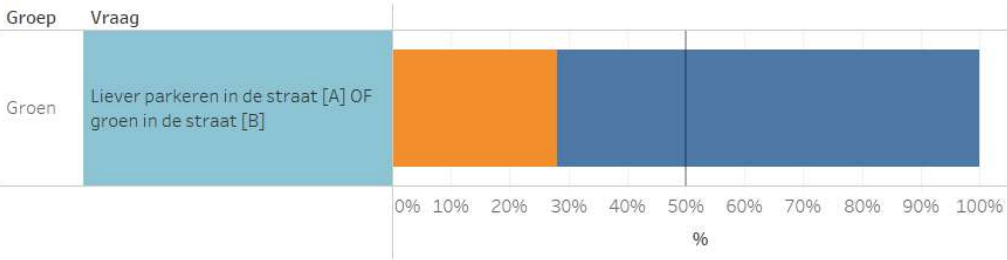
Verhouding rechts/links per leeftijdsklasse



Verhouding rechts/links per wijk



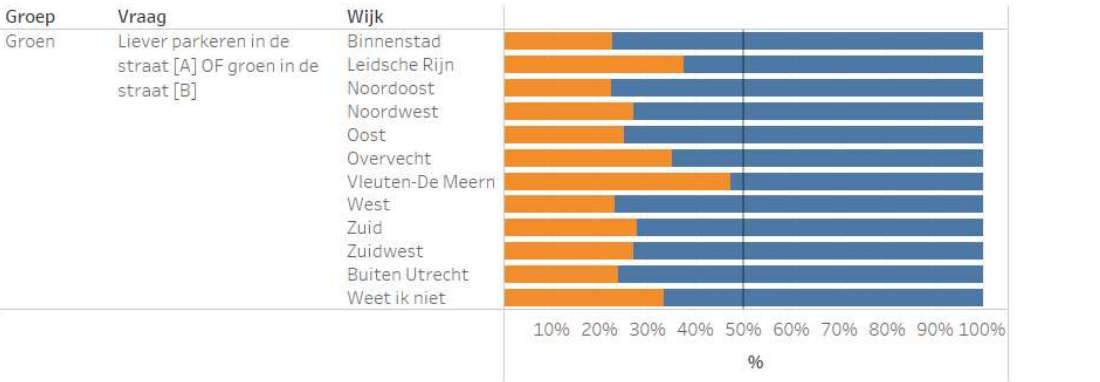
Percentages



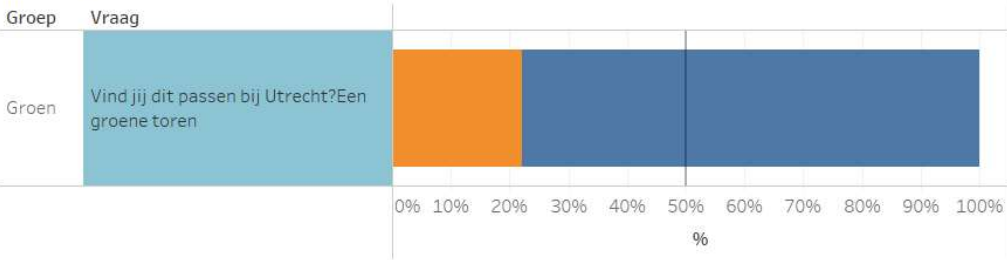
Verhouding rechts/links per leeftijdsklasse



Verhouding rechts/links per wijk



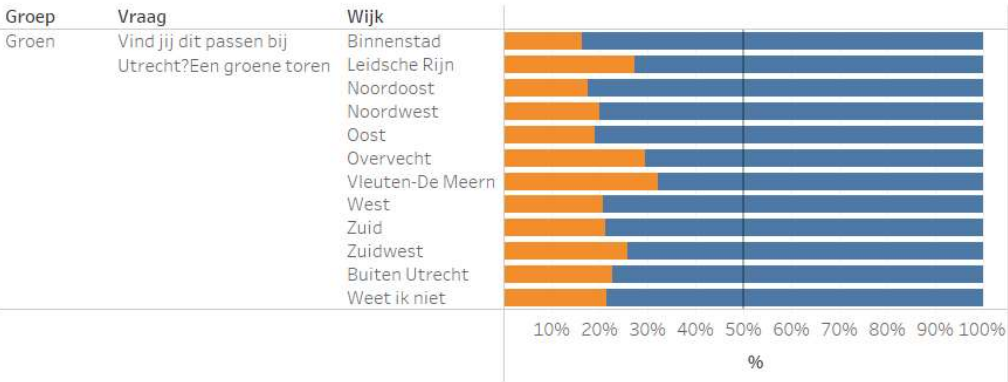
Percentages



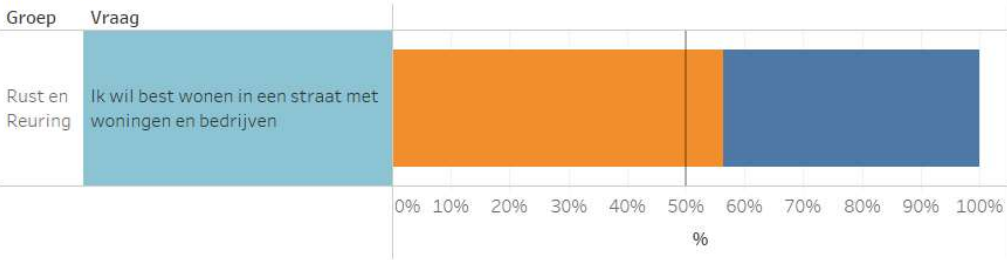
Verhouding rechts/links per leeftijdsklasse



Verhouding rechts/links per wijk



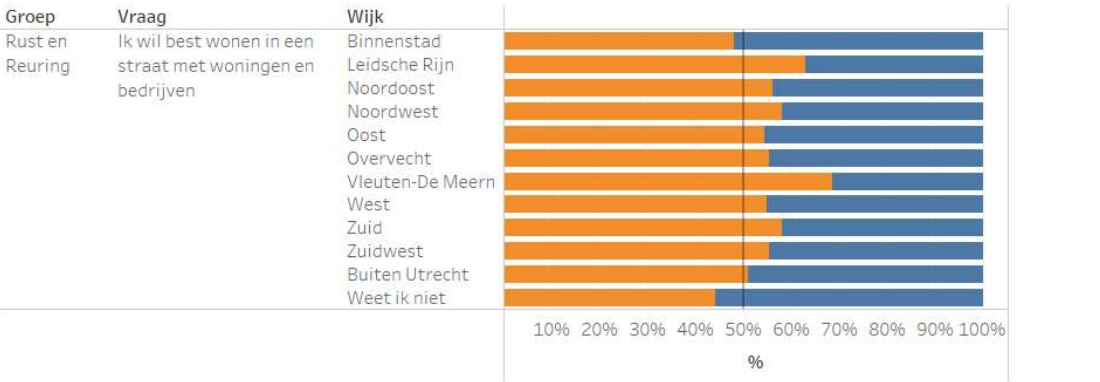
Percentages



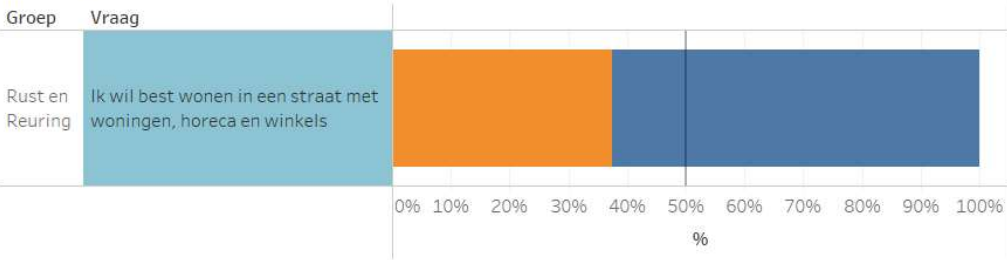
Verhouding rechts/links per leeftijdsklasse



Verhouding rechts/links per wijk



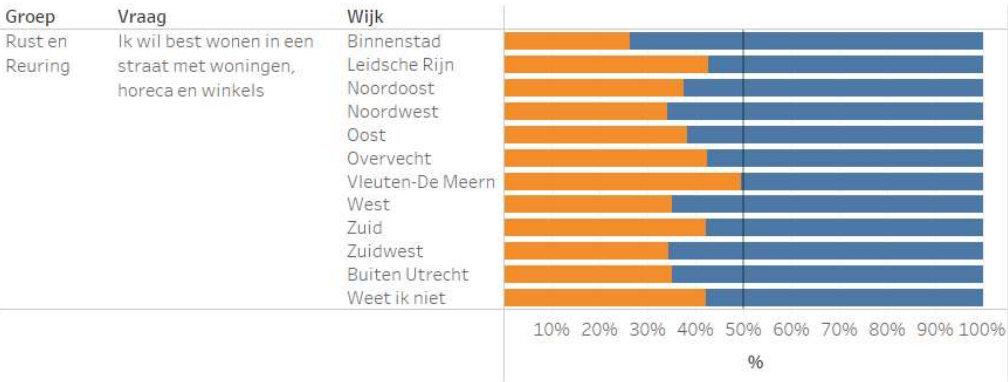
Percentages



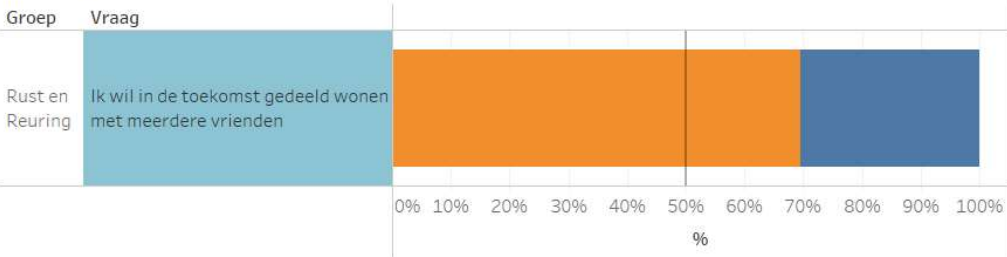
Verhouding rechts/links per leeftijdsklasse



Verhouding rechts/links per wijk



Percentages



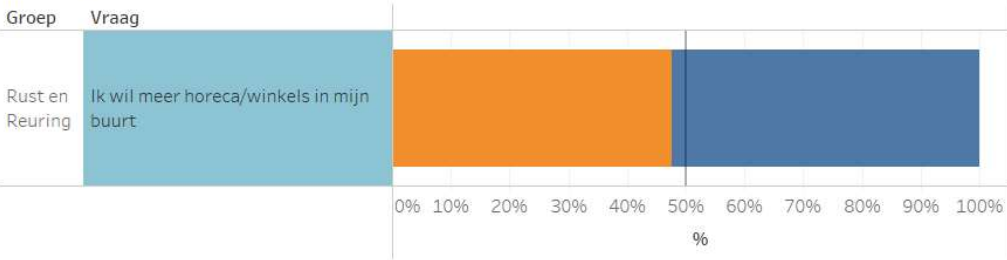
Verhouding rechts/links per leeftijdsklasse



Verhouding rechts/links per wijk



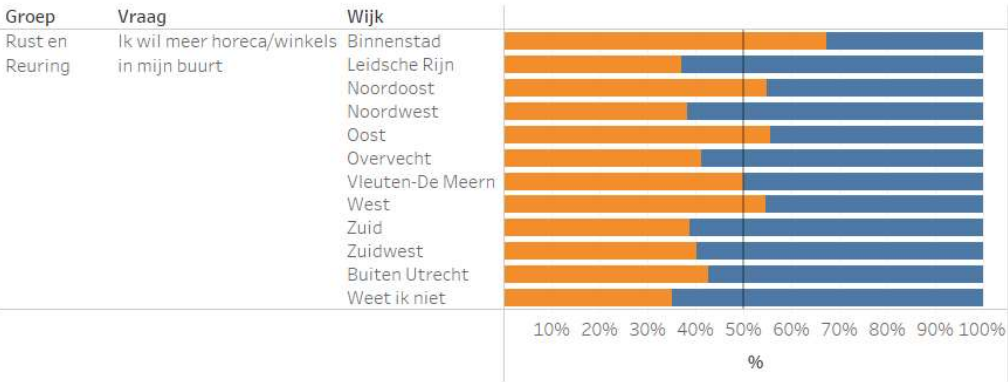
Percentages



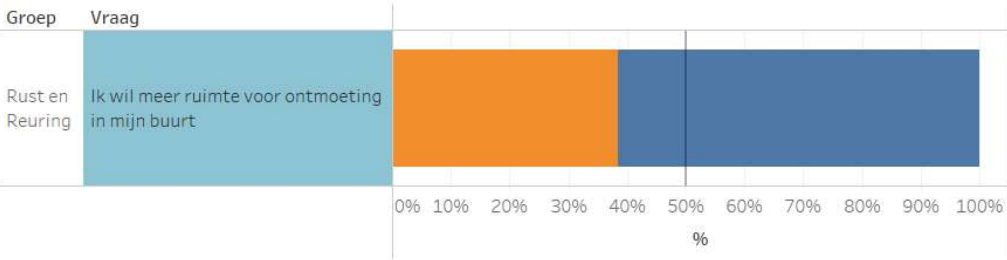
Verhouding rechts/links per leeftijdsklasse



Verhouding rechts/links per wijk



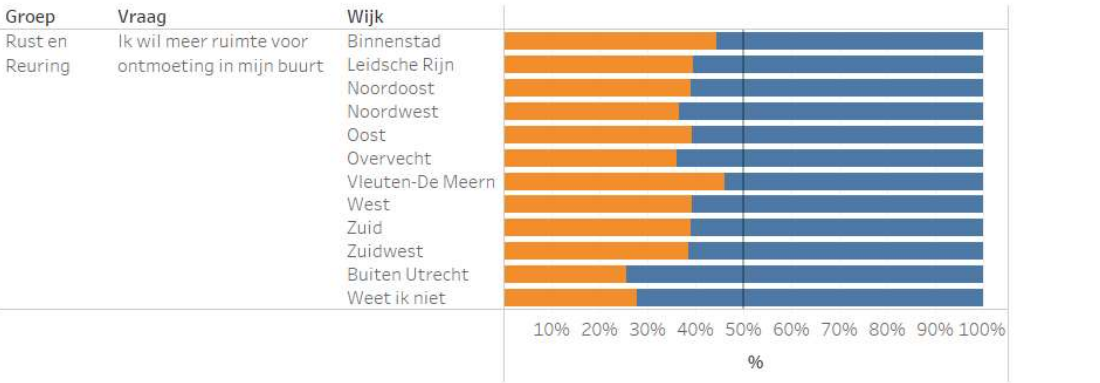
Percentages



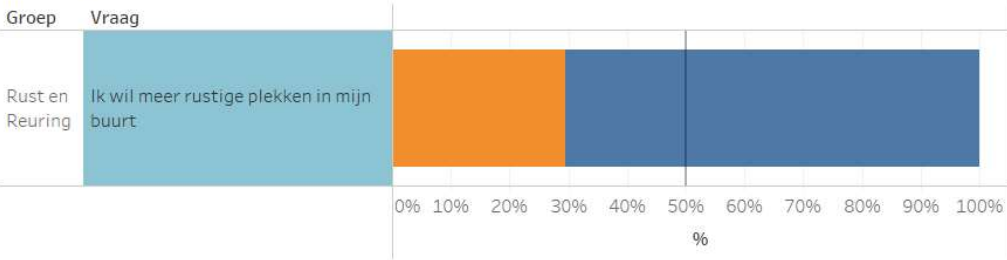
Verhouding rechts/links per leeftijdsklasse



Verhouding rechts/links per wijk



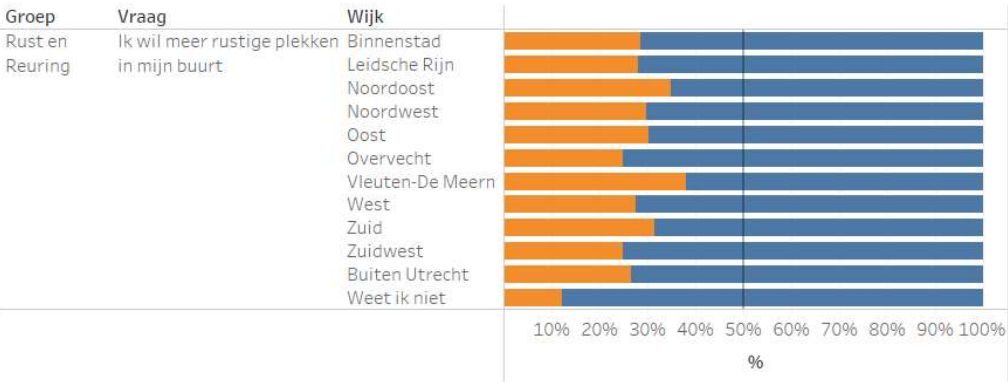
Percentages



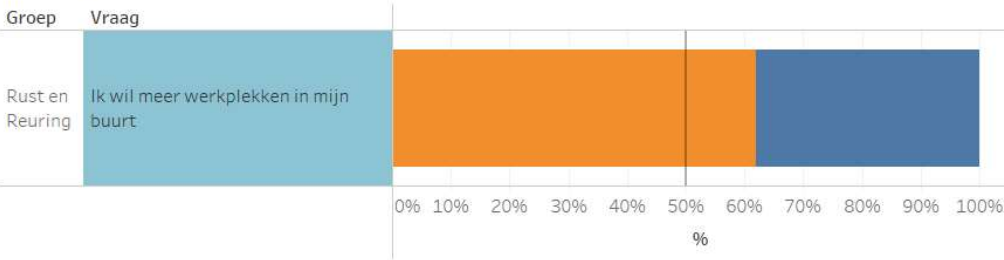
Verhouding rechts/links per leeftijdsklasse



Verhouding rechts/links per wijk



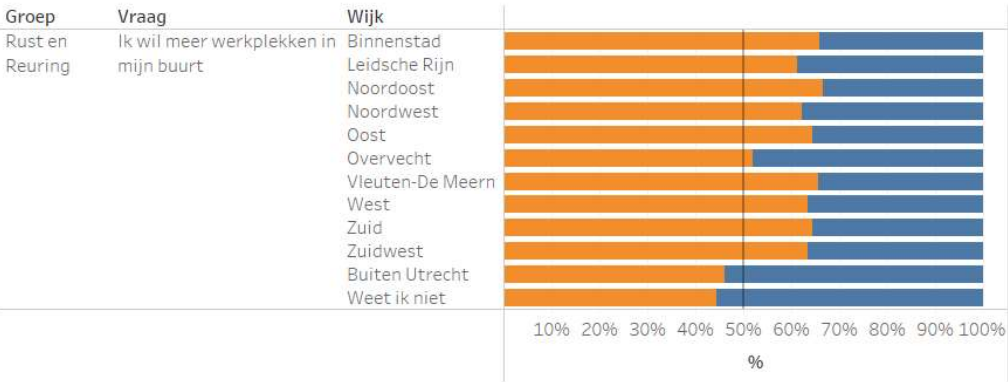
Percentages



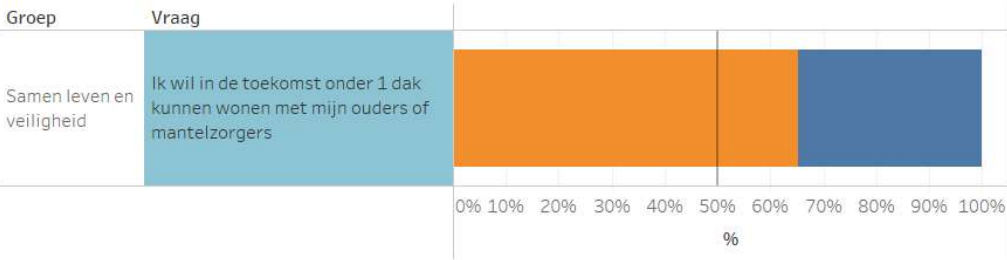
Verhouding rechts/links per leeftijdsklasse



Verhouding rechts/links per wijk



Percentages



Verhouding rechts/links per leeftijdsklasse



Verhouding rechts/links per wijk



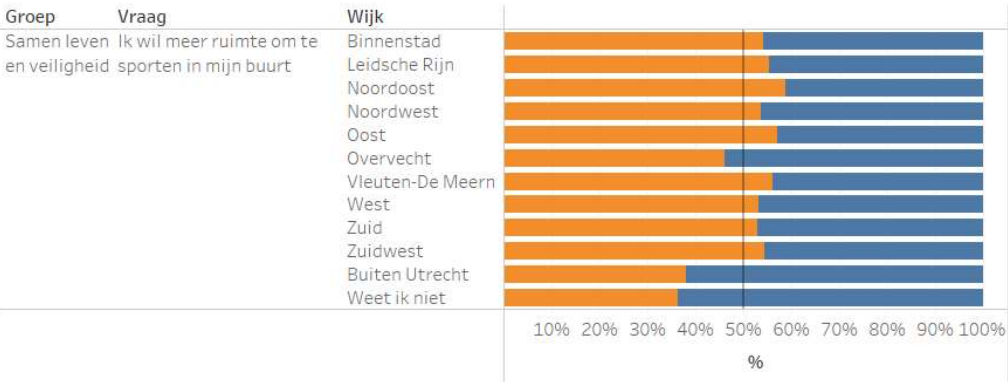
Percentages



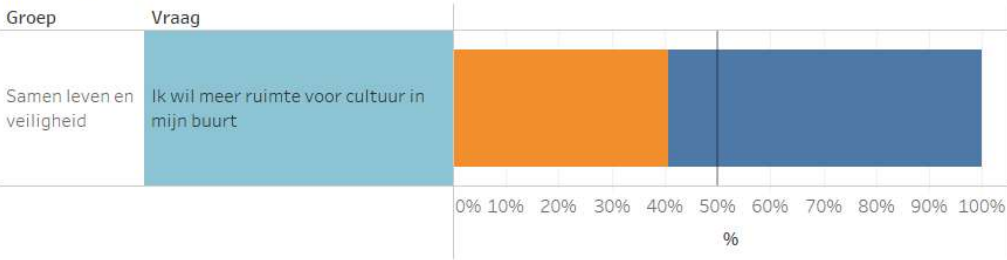
Verhouding rechts/links per leeftijdsklasse



Verhouding rechts/links per wijk



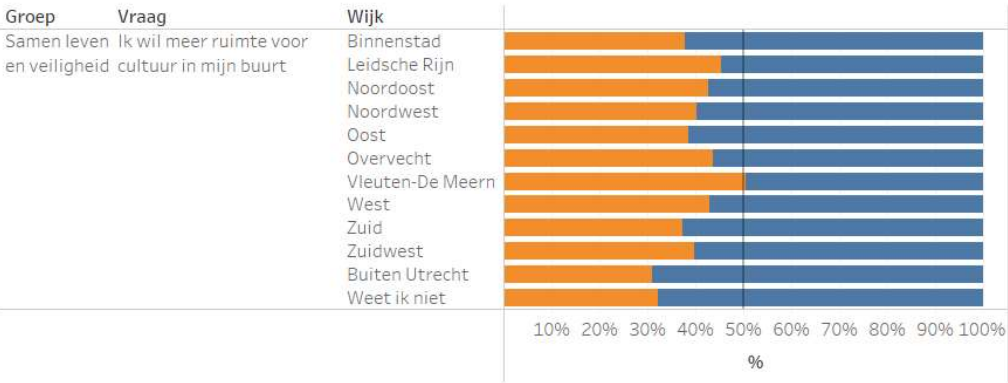
Percentages



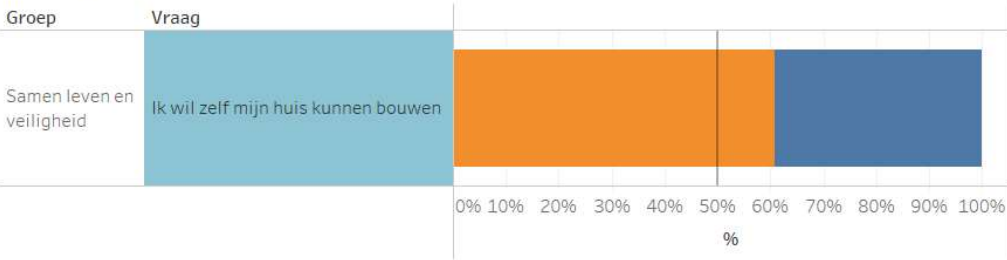
Verhouding rechts/links per leeftijdsklasse



Verhouding rechts/links per wijk



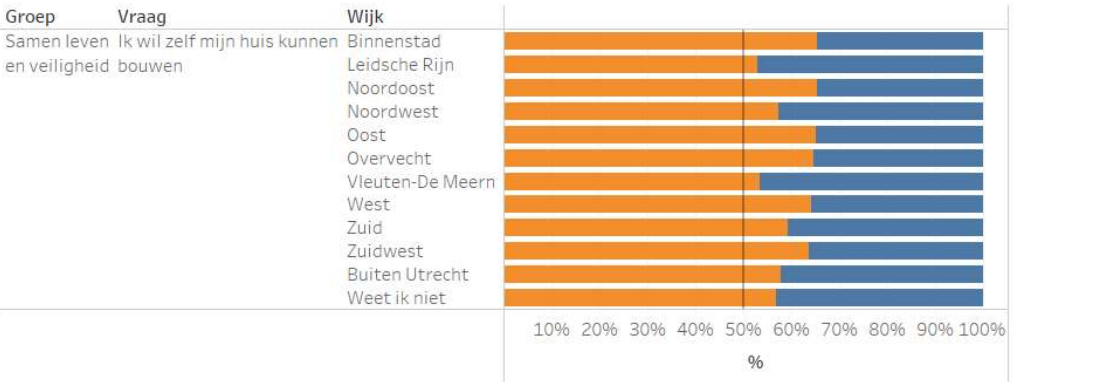
Percentages



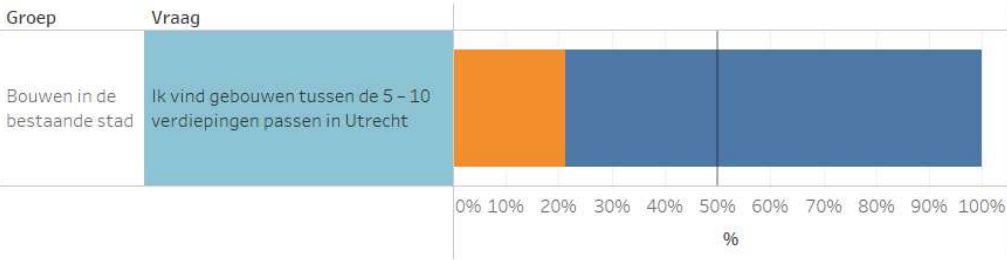
Verhouding rechts/links per leeftijdsklasse



Verhouding rechts/links per wijk



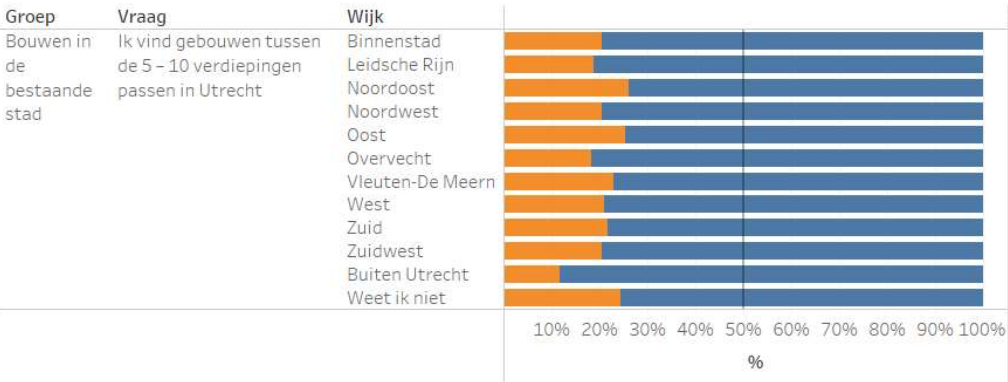
Percentages



Verhouding rechts/links per leeftijdsklasse



Verhouding rechts/links per wijk



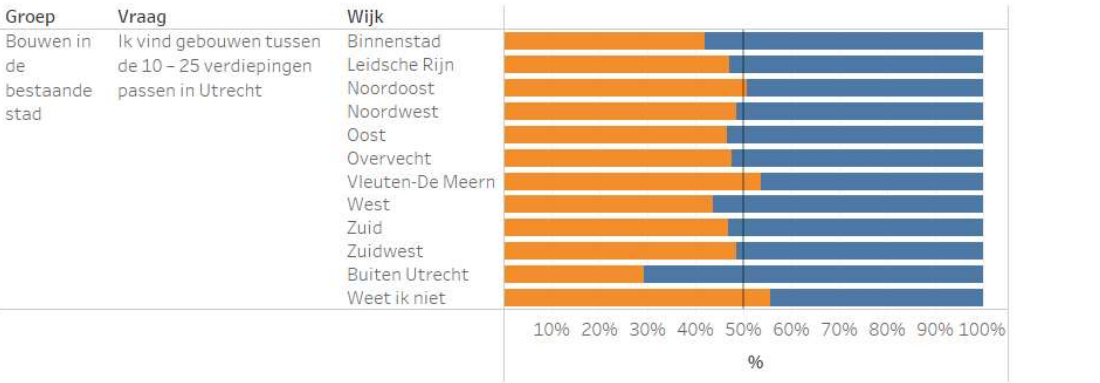
Percentages



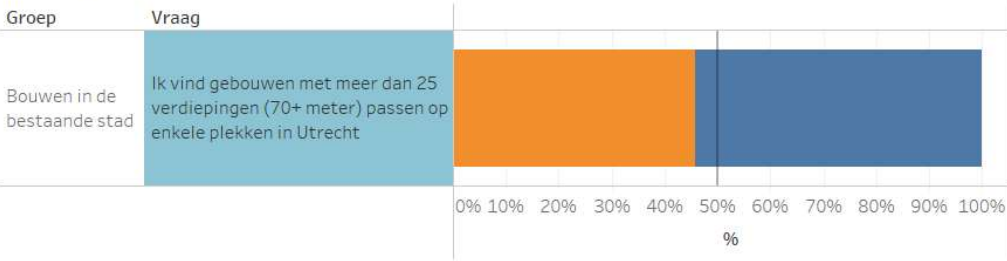
Verhouding rechts/links per leeftijdsklasse



Verhouding rechts/links per wijk



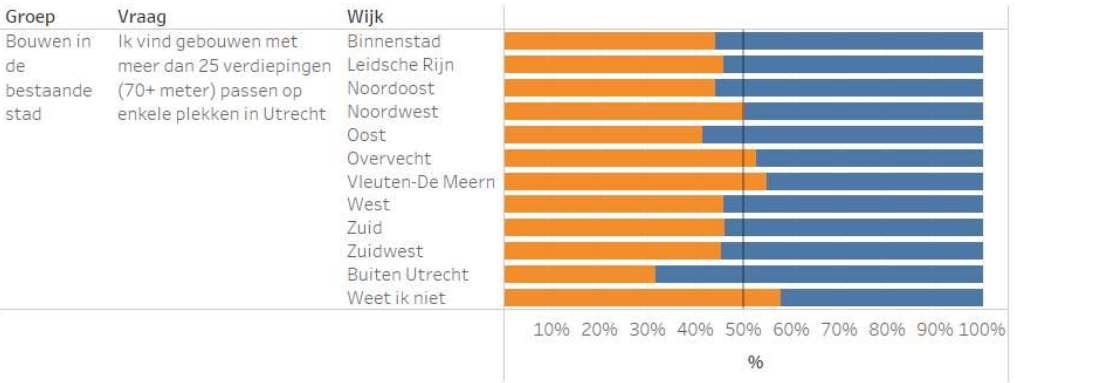
Percentages



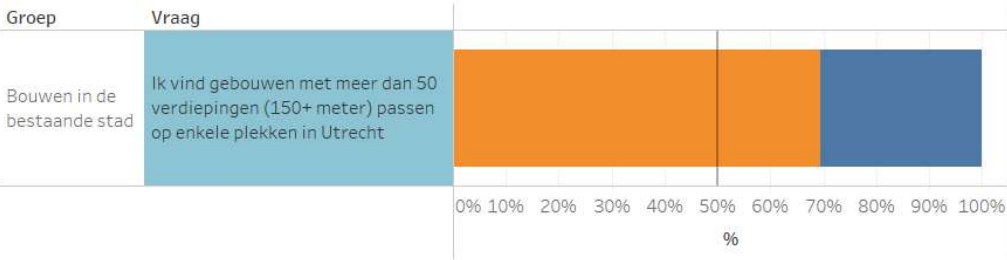
Verhouding rechts/links per leeftijdsklasse



Verhouding rechts/links per wijk



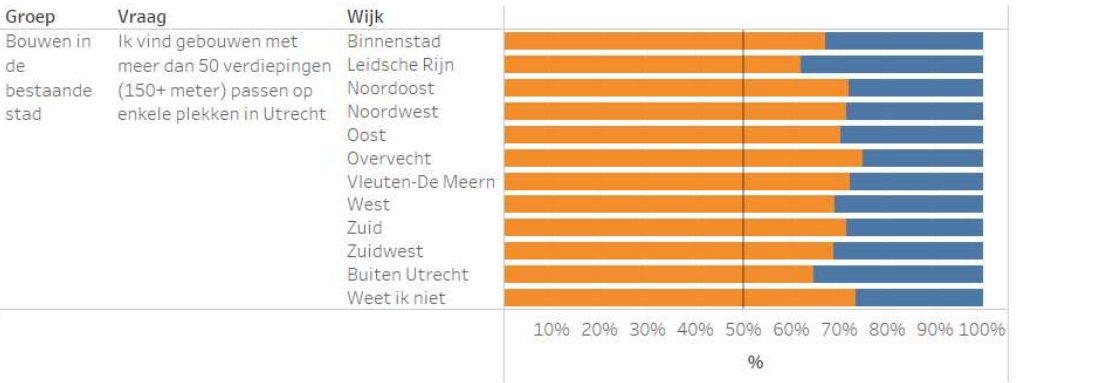
Percentages



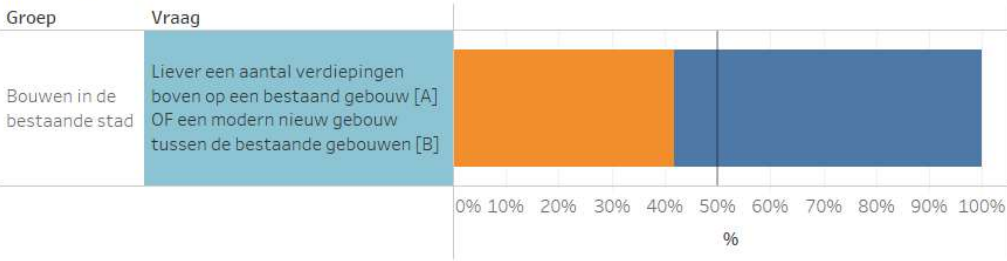
Verhouding rechts/links per leeftijdsklasse



Verhouding rechts/links per wijk



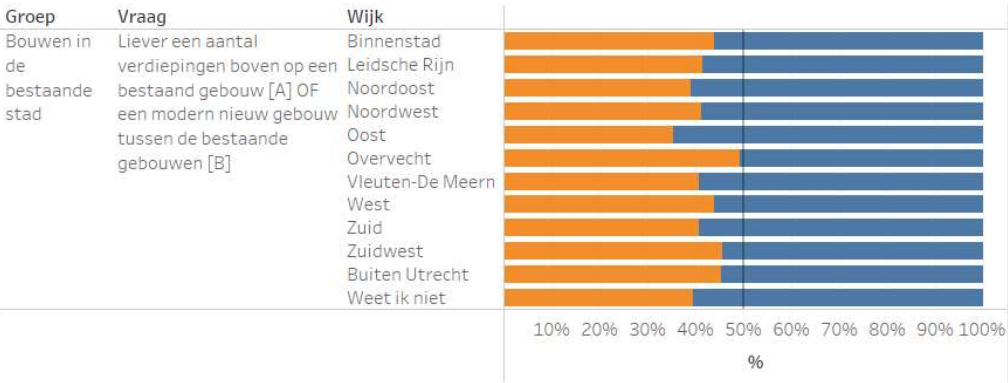
Percentages



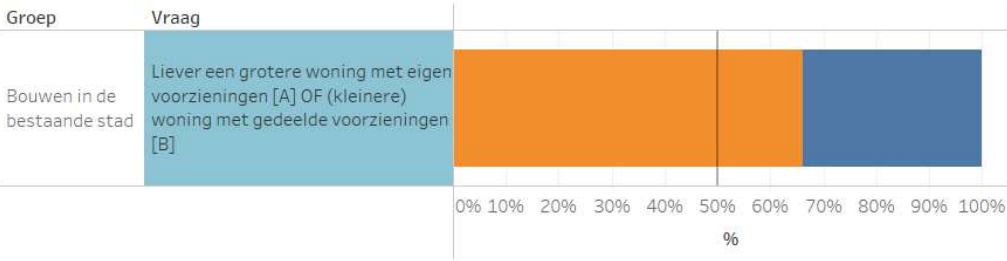
Verhouding rechts/links per leeftijdsklasse



Verhouding rechts/links per wijk



Percentages



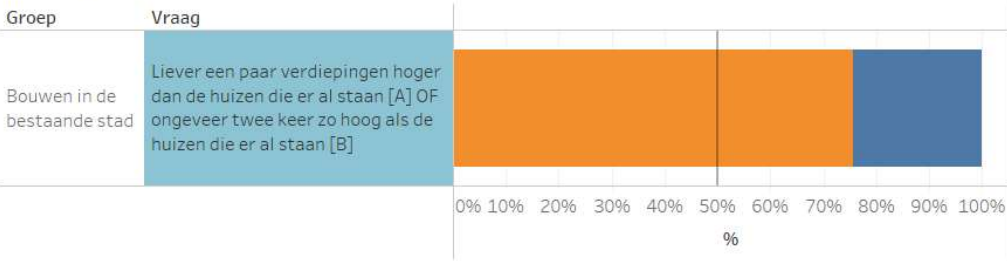
Verhouding rechts/links per leeftijdsklasse



Verhouding rechts/links per wijk



Percentages



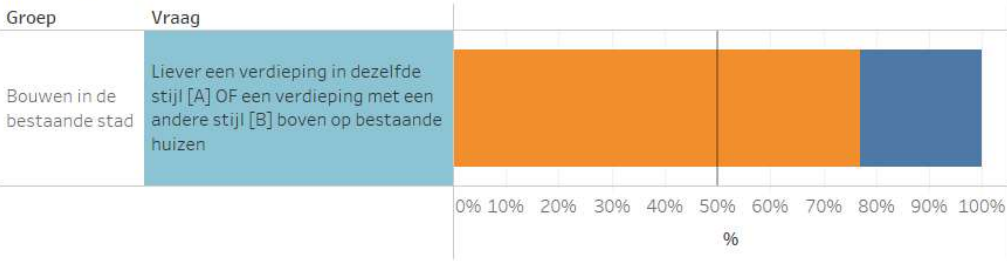
Verhouding rechts/links per leeftijdsklasse



Verhouding rechts/links per wijk



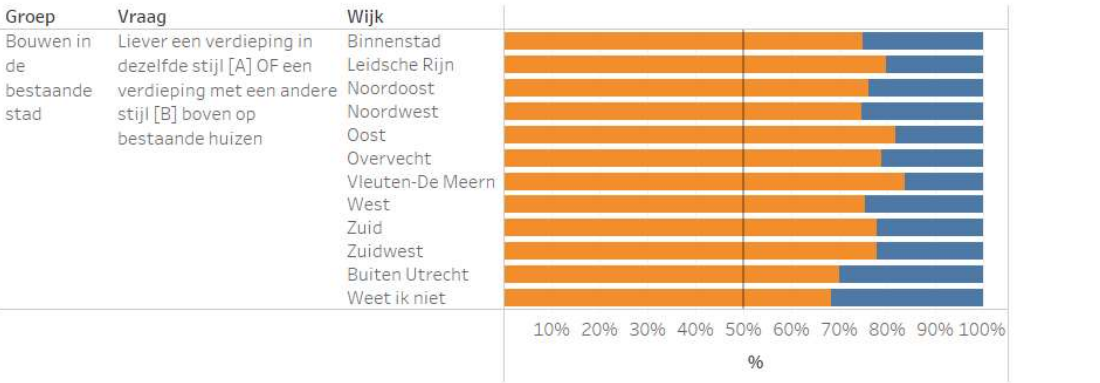
Percentages



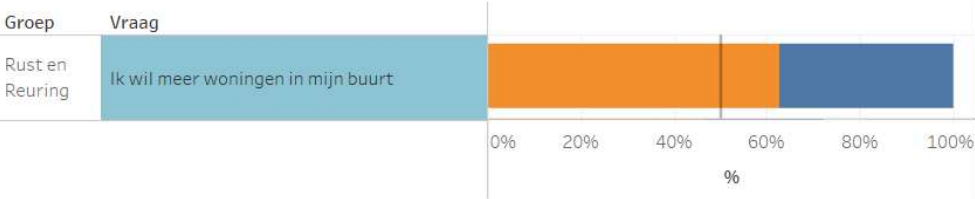
Verhouding rechts/links per leeftijdsklasse



Verhouding rechts/links per wijk



Percentages



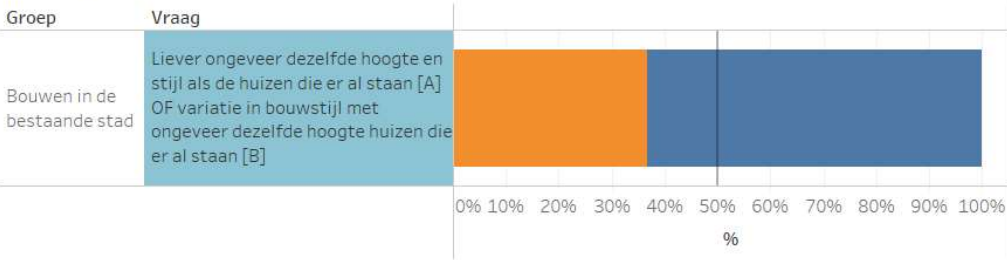
Verhouding rechts/links per leeftijdsklasse



Verhouding rechts/links per wijk



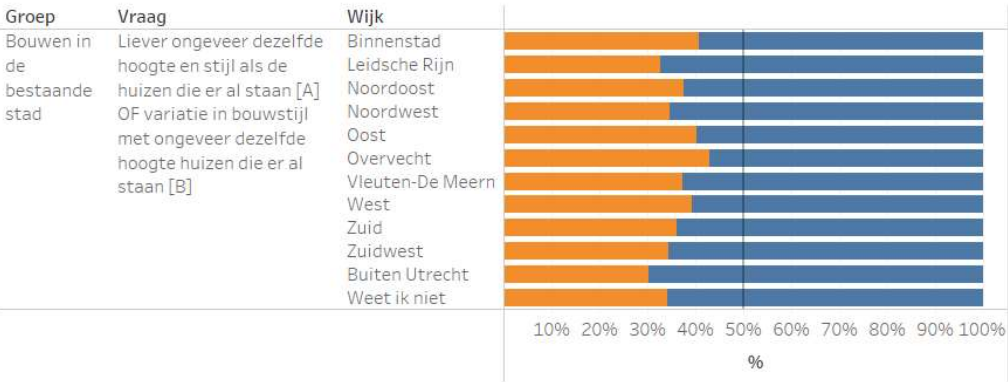
Percentages



Verhouding rechts/links per leeftijdsklasse



Verhouding rechts/links per wijk



Percentages



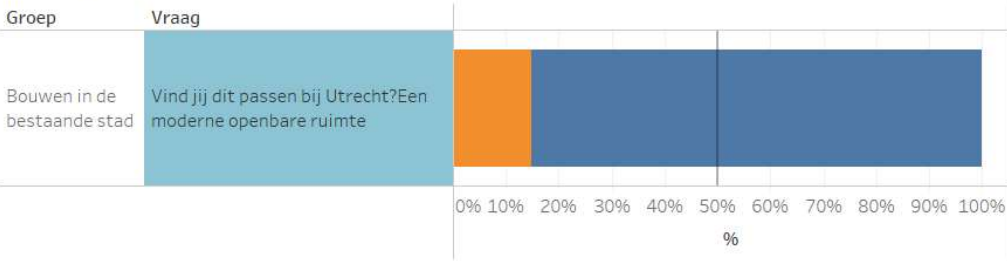
Verhouding rechts/links per leeftijdsklasse



Verhouding rechts/links per wijk



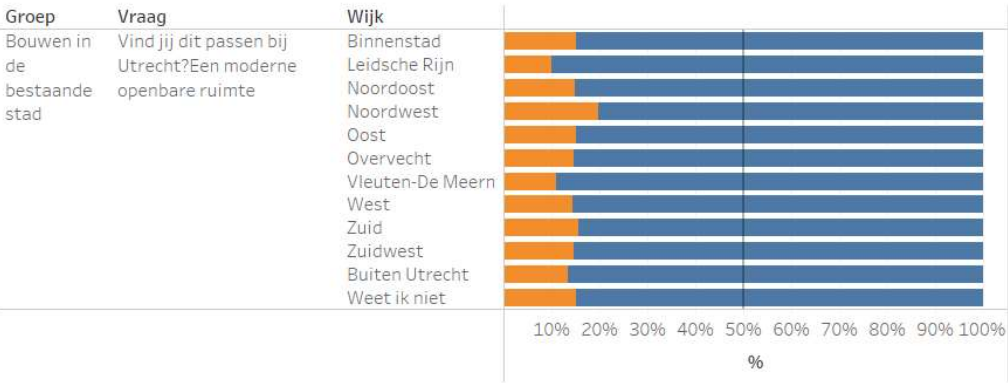
Percentages



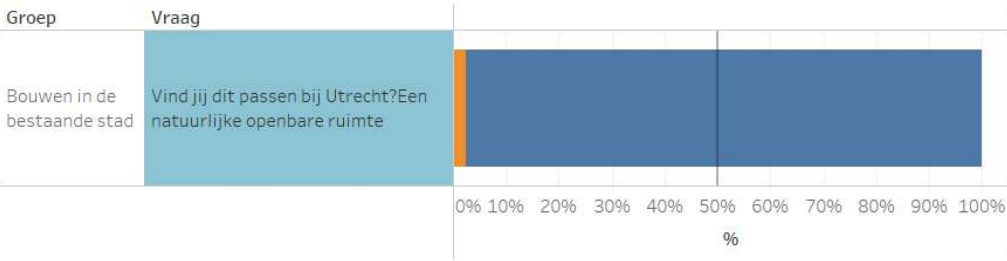
Verhouding rechts/links per leeftijdsklasse



Verhouding rechts/links per wijk



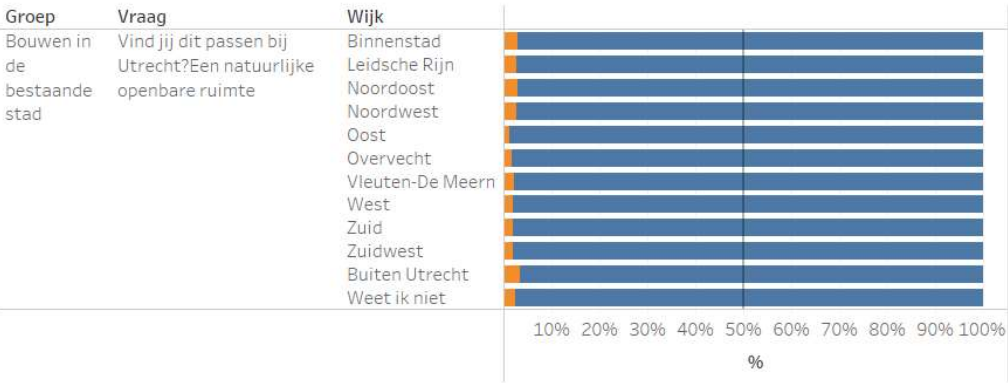
Percentages



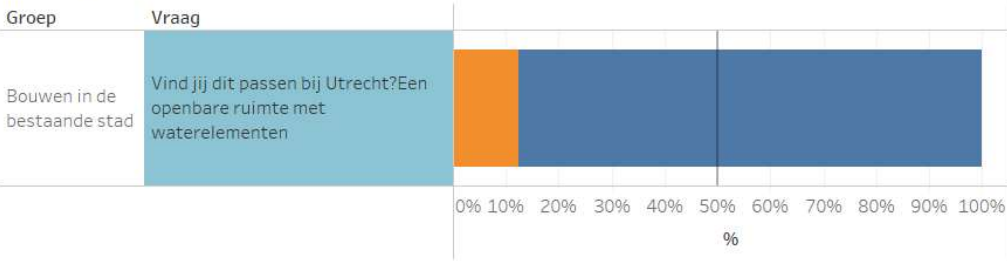
Verhouding rechts/links per leeftijdsklasse



Verhouding rechts/links per wijk



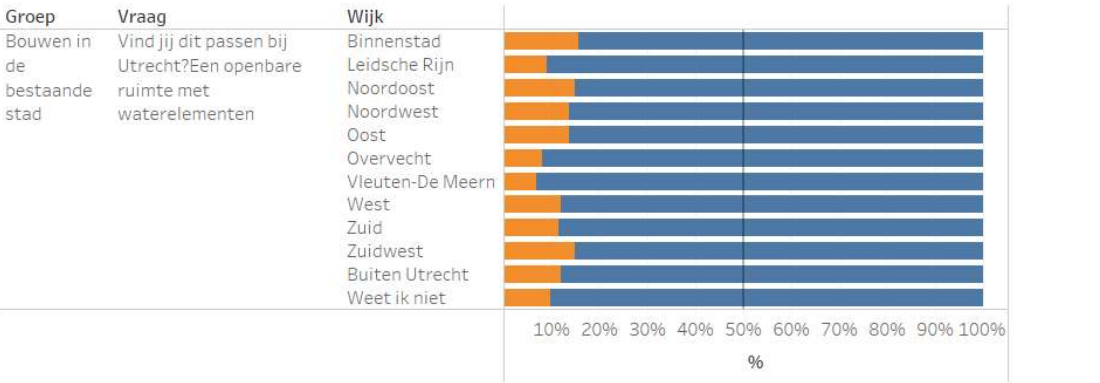
Percentages



Verhouding rechts/links per leeftijdsklasse



Verhouding rechts/links per wijk



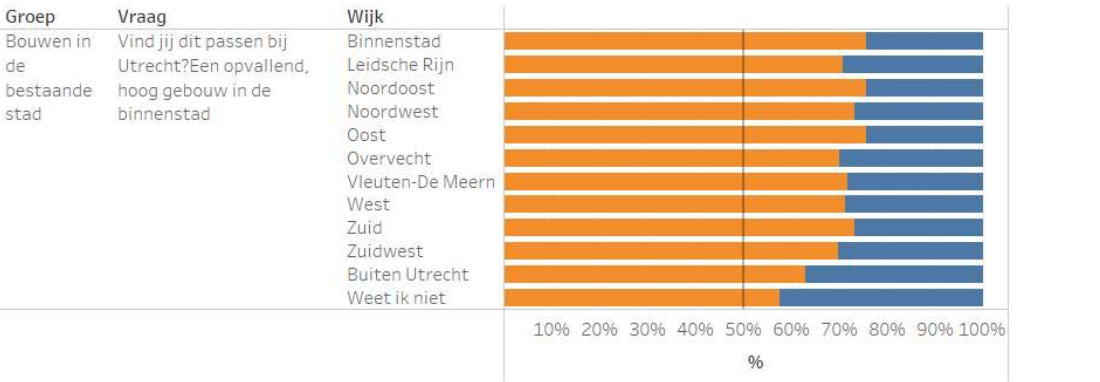
Percentages



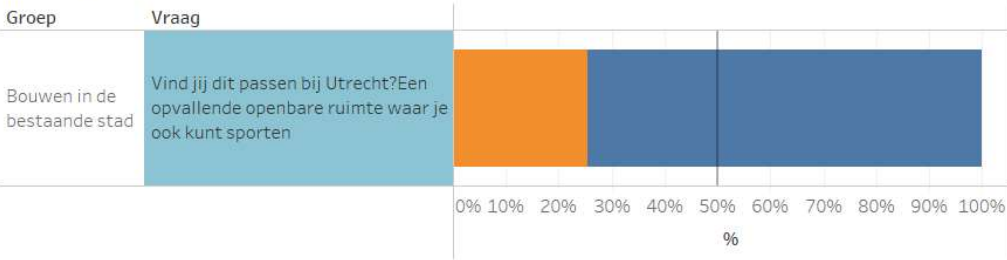
Verhouding rechts/links per leeftijdsklasse



Verhouding rechts/links per wijk



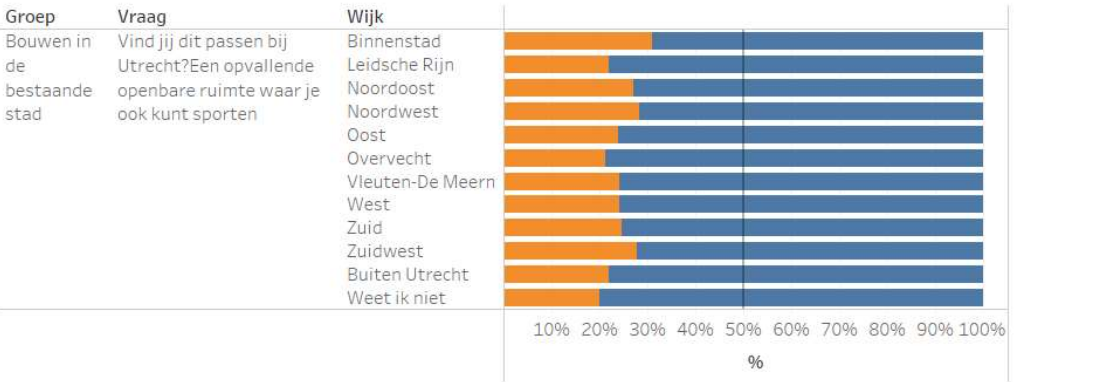
Percentages



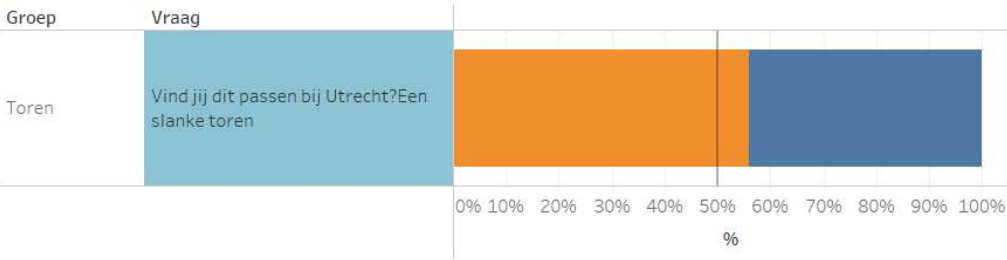
Verhouding rechts/links per leeftijdsklasse



Verhouding rechts/links per wijk



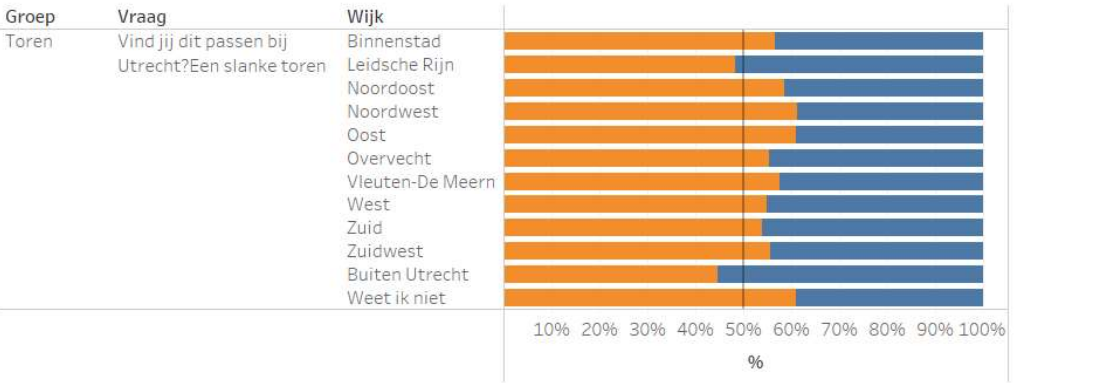
Percentages



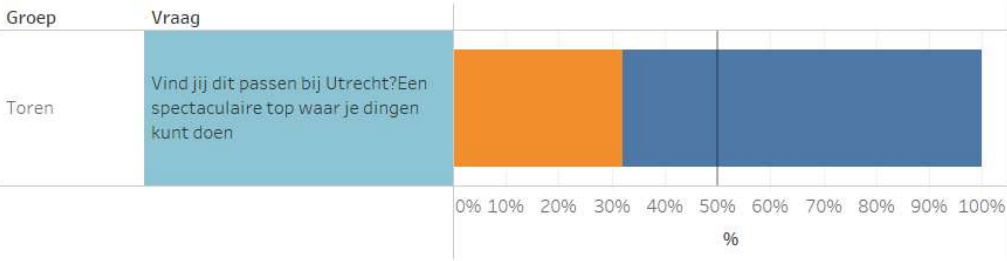
Verhouding rechts/links per leeftijdsklasse



Verhouding rechts/links per wijk



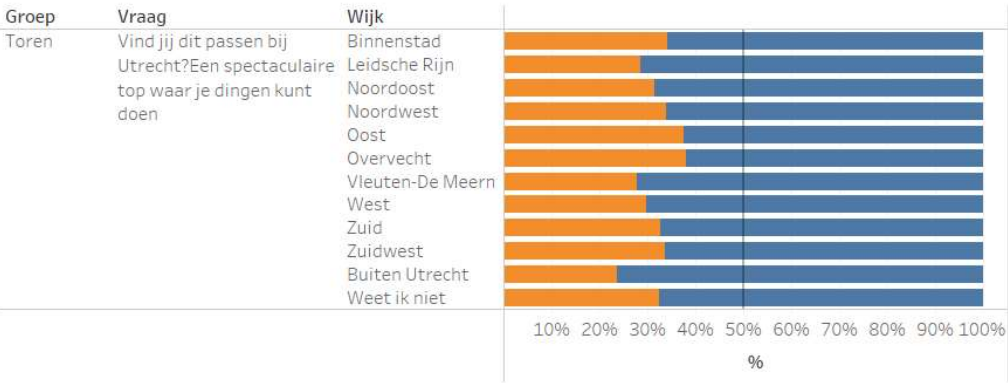
Percentages



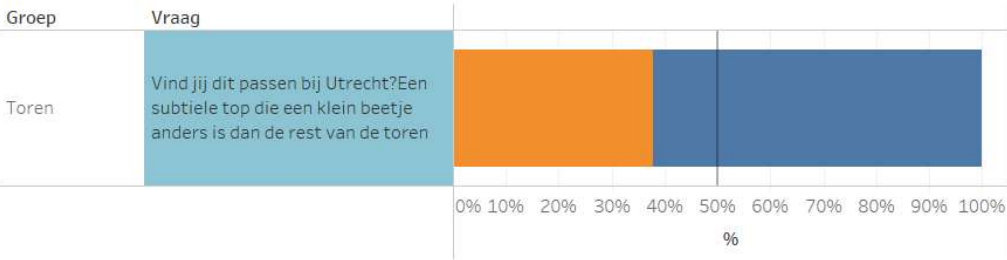
Verhouding rechts/links per leeftijdsklasse



Verhouding rechts/links per wijk



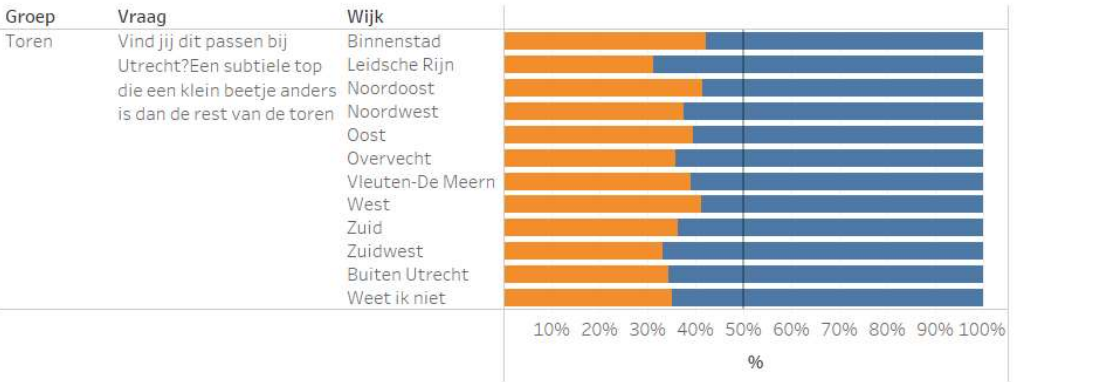
Percentages



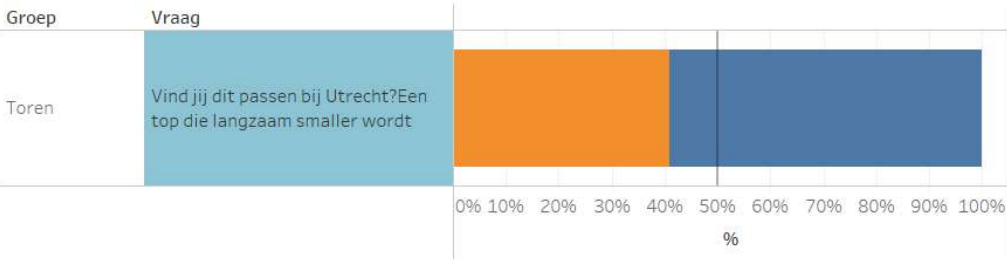
Verhouding rechts/links per leeftijdsklasse



Verhouding rechts/links per wijk



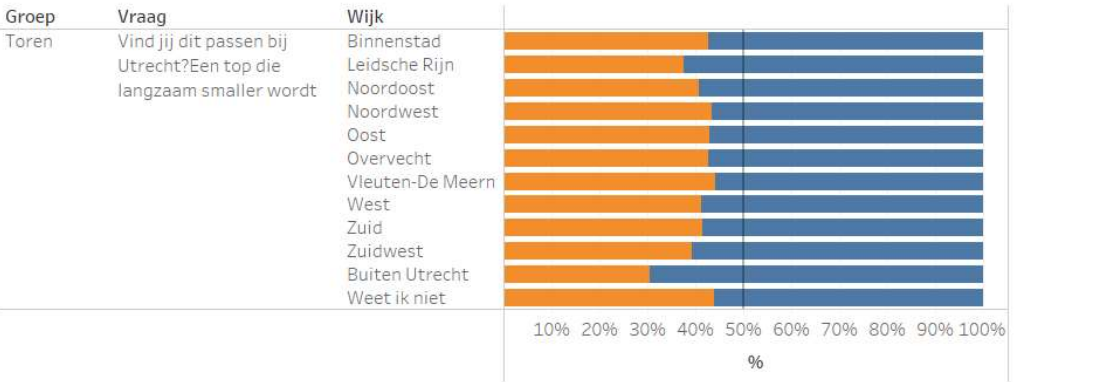
Percentages



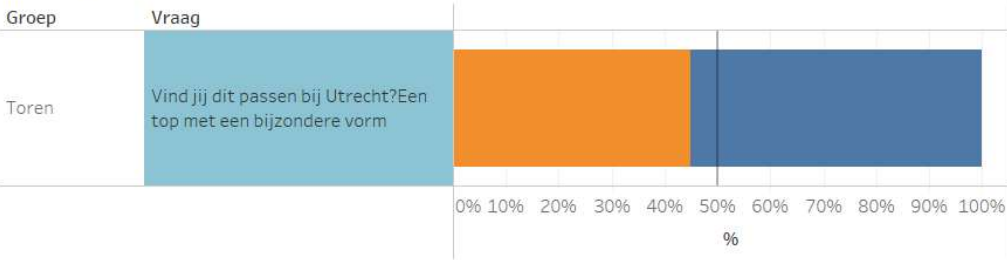
Verhouding rechts/links per leeftijdsklasse



Verhouding rechts/links per wijk



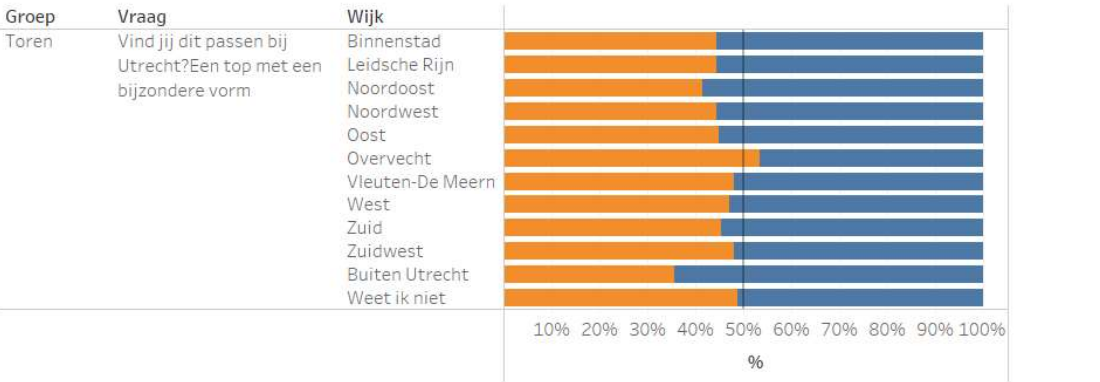
Percentages



Verhouding rechts/links per leeftijdsklasse



Verhouding rechts/links per wijk



Percentages



Verhouding rechts/links per leeftijdsklasse



Verhouding rechts/links per wijk



IN GESPREK MET UTRECHTERS

OVER DE TOEKOMST VAN ONZE STAD

VERDIEPENDE GESPREKKEN OVER KWALITEIT EN
LEEFBAARHEID VAN DE STAD

DE RODE DRAAD*

In de 2e ronde van de Toekomstgesprekken zijn vier kwaliteiten naar voren gekomen die Utrechters belangrijk vinden bij het ontwikkelen en inrichten van de stad. Deze kwaliteiten werken we verder uit in de Stedenbouwvisie.

Vergeet niet het klimaat. Hittestress, hoosbuien en meer. In de openbare ruimte moet veel ruimte komen voor water en vergroening.

DE MENS VOOROP

Zet de mens voorop bij het ontwerpen van gebouwen en omgeving. Maak voorzieningen op loopafstand en toegankelijk voor iedereen. Ruimtes moeten open en uitnodigend zijn. Laat Utrechters meedoen met het ontwerpen en inrichten van hun omgeving.

AANGENAME EN GROENE LEEFOMGEVING

Richt de beschikbare ruimte zo groen en zo gevarieerd mogelijk in. Heb aandacht voor klimaatverandering, zon en wind. Groen zorgt voor een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving.

Behoud de diversiteit van Utrecht. Geen wijk is hetzelfde en dat is een kracht!

DIVERSITEIT EN MENGING

Behoud het eigen karakter van dorpen, wijken en buurten. Creëer diversiteit in soorten woningen en voorzieningen. Zorg voor rustig wonen en levendigheid dichtbij.

Ook een plekje voor ouderen om vrienden te maken, een soort ouderengangplek.

Als je het goed doet voor mensen die minder mobiel zijn, dan doe je het goed voor iedereen.

RUIMTE VOOR ONTMOETING

Zorg dat de ruimte in en om gebouwen fijn en veilig is, met plekken waar mensen kunnen samenkomen. Dat zorgt voor onderlinge verbondenheid en sociaal contact.

*Gebaseerd op antwoorden en resultaten uit het jongerendebat, de Sustainable City Challenge, verdiepende gesprekken met Utrechters, het debat van Aorta met professionals, een spel met basisschoolleerlingen en een buurtborrel met bewoners van Zijdebalen. Alle gesprekken zijn in de 2e helft van 2023 gevoerd.



Gemeente Utrecht

MEER WETEN?

Lees meer over de resultaten en het vervolg op: utrecht.nl/toekomstgesprekken

Verslag tweede ronde Toekomstgesprekken

Stedenbouwvisie
Gemeente Utrecht



INHOUDSOPGAVE

Inleiding	2
Verslag Sustainable City Challenge	4
Verdiepend gesprek #1	18
Debatavond architectuurcentrum Aorta	25
Beeldverslag debatavond Aorta	31
Overige adviezen debatavond Aorta	32
Verdiepend gesprek #2	34
Spel basisschoolleerlingen 'Toekomst van Utrecht'	44
Jongerendebat Utrecht Challenge Alliantie	49
Buurtborrel Zijdebalen 'Wonen op hoogte'	55

INLEIDING

De stedenbouwvisie is tot stand gekomen via een uitgebreid participatieproces met de stad. Gemeente Utrecht organiseerde hiervoor allerlei toekomstgesprekken voor verschillende (groepen) Utrechters. De gesprekken vonden plaats op verschillende locaties en manieren, met een diverse mix van prikkelende en uitnodigende vormen voor iedereen. De inbreng uit alle gesprekken vormt input voor de stedenbouwvisie.

Eerste ronde toekomstgesprekken

Voor de zomer van 2023 hebben we met behulp van een digitale enquête en straatinterviews verkennend opgehaald wat Utrechters belangrijk vinden voor de toekomstige inrichting van de stad. Dit deden we aan de hand van de laagdrempelige onderzoekstool Swipocratie. In deze ronde dachten veel mensen mee. Ruim 4.500 mensen vulden de digitale enquête in. Op straat gingen ruim 100 ambtenaren van de gemeente met meer dan 550 mensen persoonlijk in gesprek. Dit deden zij verspreid over twaalf dagen in alle Utrechtse wijken.

Drie thema's

Het resultaat van deze eerste verkennende ronde hebben we samengevat in drie thema's die we in de tweede ronde toekomstgesprekken verder hebben uitgediept met geïnteresseerden.

1. *Meer groen*: we hebben te maken met klimaatverandering, maar ook met woningnood. Hoe kunnen we toch zoveel mogelijk vergroenen? Welke keuzes moeten we maken?
2. *Rust en drukte*: hoe kunnen we in een drukker wordende stad zorgen voor voldoende rust? En hoe houden we de wijken tegelijkertijd voldoende levendig?
3. *De veranderende stad*: hoe zorgen we dat in de stad iedereen zich fijn kan (blijven) voelen en prettig kan (blijven) samenleven? Hoe maken we hoogbouw met een groene buitenruimte van hoge kwaliteit? En wat verstaan we dan onder kwaliteit?



Foto: Samuel Wagner

Tweede ronde toekomstgesprekken

In het najaar van 2023 zijn we in de tweede ronde van de toekomstgesprekken op allerlei manieren en momenten met verschillende (groepen) Utrechters verdiepend in gesprek gegaan over bovenstaande vragen. Soms organiseerden we deze gesprekken en activiteiten zelf. Soms sloten we aan bij wat anderen al organiseerden. Hieronder een overzicht:

1. *Van 2 tot en met 6 oktober*: 'sustainable city challenge'. Studenten bedachten ontwerp oplossingen voor onder andere meer vergroening en leefbaarheid.
2. *7 en 20 november*: we organiseerden voor Utrechters 2 verdiepende gesprekken in restaurant Karma Kebab en in stadion Galgenwaard.
3. *9 november*: architectuurcentrum Aorta organiseerde een debatavond voor professionals en andere belangstellenden.
4. *29 november*: leerlingen van groep 7 en 8 bouwden spelenderwijs hun toekomstige stad.

5. *12 december*: deelnemers van de 'sustainable city challenge' bespraken in een jongerendebat een aantal vragen en dilemma's voor de stedenbouwvisie.
6. *16 december*: we spraken bewoners van hoogbouwappartementen bij een buurtborrel over hun woonervaringen.

Verslagen

De gemeente vindt het belangrijk om transparant te zijn. Daarom kunt u hieronder per activiteit de letterlijke verslagen terugvinden. Sommige activiteiten zijn door externe partijen georganiseerd. Zij hebben dan ook het verslag gemaakt. Die verslagen zijn daarom in een andere huisstijl opgesteld.



Sustainable City Challenge 2023



Inhoud

1. De challenge	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Gesprek met burgemeester Sharon Dijksma	4
1.3 Ervaringen vanuit de challenge	5
2. De aanpak	6
3. De vraagstukken	7
3.1 De vier vraagstukken	7
3.2 Frisse ideeën en duurzaam ontwerp voor Utrecht Science Park	7
3.3 Inspiratie voor gezonde en hechte communities voor Cartesius	8
4. De oplossingen	9
4.1 Een groener en meer verbonden Utrecht Science Park	9
4.2 Ruimte maken voor rust en ontspanning in Cartesius	10
4.3 Een ontmoetingsplaats voor meer verbinding in Overvecht	11
4.4 Aandacht voor actieve mobiliteit in Utrecht-Oost	12
5. Het vervolg	13



1. De Challenge

1.1 Inleiding

Utrecht werkt aan een duurzame en gezonde toekomst. Met een ambitieuze ruimtelijke strategie en de ontwikkeling van een nieuwe stedenbouwkundige visie zet de stad koers uit voor gezond stedelijk leven voor iedereen in deze snelgroeiende stad. En daar kan iedereen aan bijdragen.

Begin oktober - als onderdeel van de Utrecht Science Week - startten ruim honderd studenten vanuit het Utrechtse mbo, hbo en wo aan alweer de vierde editie van de Sustainable City Challenge. Hun missie? Het bedenken van slimme, duurzame oplossingen voor verschillende duurzame vraagstukken in Utrecht, in vier verschillende wijken: Cartesius, Utrecht Science Park, Overvecht en Utrecht-Oost.

Studenten van Hogeschool Utrecht, ROC Midden Nederland, Universiteit Utrecht en MBO Utrecht werkten vijf dagen lang samen, waarbij ze in gesprek met bewoners, opdrachtgevers en experts op zoek gingen naar vernieuwende ideeën. Ook leren ze zichzelf en de andere studenten goed kennen en ontwikkelden nieuwe vaardigheden, reden dat de challenge ook onderdeel is van MDT Utrecht.

In de challenge droegen studenten ook bij aan de Toekomstgesprekken van Gemeente Utrecht, waarbij de gemeente met haar inwoners in gesprek is over de inrichting van de toekomstige stad. De gesprekken met inwoners tijdens de challenge gaven daar ook weer nieuwe inzichten voor.

Het resultaat? Nieuwe inzichten, leuke nieuwe contacten en mooie reeks oplossingen die de stad dan 100 studenten denken mee over een duurzame toekomst voor Utrecht

De Sustainable City Challenge richtte zich op de thema's gezond stedelijk leven, vergroening en klimaatadaptatie, welzijn en betrokkenheid en actieve mobiliteit. De inzet en creativiteit van de studententeams hebben geleid tot mooie en concrete oplossingen. De vier winnende oplossingen, één voor elke wijk, dragen bij aan meer rust, ontspanning en contact in Cartesius, groene ontmoetingsplekken op het Utrecht Science Park, gezondere mobiliteit in Utrecht-Oost

**“Ik vind het leuk dat
het echt heel interdisciplinair
is. Je komt echt mensen tegen vanuit
allerlei verschillende afkomsten en
verschillende studies”**

Thimo van Gurchom
Student Bio Inspired Innovation,
Universiteit Utrecht

en meer (sportief) sociaal contact tussen bewoners van Overvecht rond SVO De DREEF.

Tijdens de finale maakte burgemeester Sharon Dijksma deze vier winnende concepten bekend namens alle betrokken organisaties en de betreffende wijken. Komende tijd worden de beste ideeën samen met partners in de wijk verder uitgewerkt - met hulp van studenten - en waar mogelijk ook doorontwikkeld.

In dit magazine gaan we dieper in op de duurzaamheidsvraagstukken waarmee de studenten aan de slag zijn gegaan en de waarde van de oplossingen voor de stad Utrecht. Opdrachtgevers delen hun perspectieven en studenten delen hun ervaringen. Ontdek de innovatieve oplossingen die zijn bedacht en lees hoe we, in samenwerking met partners, bewoners en studenten, Utrecht hiermee weer iets duurzamer willen maken.

 100+ Studenten	 4 Thema's	 17 Oplossingen
 4 Onderwijs instellingen	 4 Vraagstukken	 4 Winnaars
 43 Opleidingen	 4 Utrechtse wijken	 15 Partners
 10 Nationaliteiten		

1.2 Gesprek met burgemeester Sharon Dijksma

Waarom is het belangrijk dat studenten meedoen aan de Sustainable City Challenge?

De Utrechtse burgemeester Sharon Dijksma beantwoordt tijdens de challenge deze vraag en benadrukt het belang van het thema duurzaamheid bij jonge mensen. De Sustainable City Challenge levert een belangrijke bijdrage omdat het gaat om thema waar de stad Utrecht zich ook mee bezig houdt, thema's zoals leefbaarheid en de toekomst. Voor een leefbare toekomst hebben we volgens de burgemeester heel veel (nieuwe) ideeën nodig om te kunnen verduurzamen. Dijksma: "Alleen met de jongste generaties, met de juiste energie, gaan we het redden want zij zijn ook echt die 'drivers for change' zoals ik dat graag noem."

Sinds kort maakt Sharon Dijksma deel uit van een belangrijke internationale adviesgroep van de Verenigde Naties (VN). Zij werkt in deze groep samen met o.a. de burgemeesters van Londen, Parijs en New York. Met de benoeming tot lid van deze adviesgroep krijgt Utrecht de kans om invloed uit te oefenen op het hoogste niveau van internationale besluitvorming. Binnen de adviesgroep zal Dijksma zich bezighouden met het thema Future Generations.

Duurzaamheid is een belangrijk onderwerp voor de stad Utrecht. Zo vertelt onze burgemeester dat Utrecht al jarenlang een beleid heeft op het gebied van duurzame mobiliteit. Utrecht is een stad waar er veel aandacht is voor fietsers en wandelaars. Auto's

"Op dag 2 gaan we met de studenten de wijk in. We spreken de wijkbewoners voor wie wij het vraagstuk beantwoorden. Alleen op deze manier kunnen studenten in een korte tijd empathie opbouwen voor deze bewoners. Wie zijn dit precies en hoe zo'n doeltreffend mogelijk antwoord bedenken?"

- Kamiel van Haasen,
Coach Fundamentals

zijn op veel plekken te gast. Utrecht is in 2022 zelfs uitgeroepen tot meest fietsvriendelijke stad van de wereld.

Sharon Dijksma wil de stad Utrecht leefbaar houden voor de toekomst: "We moeten een stap naar voren zetten, dat doen we en daarmee zijn we in de wereld ook best wel uniek!"



Burgemeester Sharon Dijksma

1.3 Ervaringen vanuit de challenge

“Dit is je kans om een nieuw perspectief te krijgen op de stad Utrecht en jezelf skills aan te leren op het gebied van maatschappelijk kwesties!”

Dit zegt student Jonathan Dom (23) op dag 3 van de Sustainable City Challenge. Hij komt uit Freiburg en is nu tijdelijk in Utrecht vanwege zijn Minor International Development aan de Hogeschool Utrecht. Deze minor is dan ook de reden dat hij meedoet aan de challenge. De docenten van de minor hebben zo'n goede ervaring met deze challenge dat het een vast onderdeel is geworden.

Verbaasd

Op de eerste dag van de challenge was Jonathan echt verbaasd over de totaal gemixte groep. Hij heeft wel eens eerder projecten voor school gedaan waarbij verschillende mensen zich hadden aangemeld. Maar nu werkt hij samen met studenten vanuit totaal andere disciplines, bijvoorbeeld met iemand van de opleiding bouwkunde, terwijl hij de opleiding Social Work volgt.

Het gaat om de gemeenschap, we moeten het samen doen

Jonathan: “De Sustainable City Challenge is zo verrassend en verfrissend. Het is het meest diepgaande en interessante programma waar ik ooit van heb gehoord. Echt een geweldige kans om te leren van totaal verschillende mensen, van verschillende achtergronden en andere meningen.”

Jonathan wil ook graag duidelijk maken dat de oplossingen van de Sustainable City Challenge niet alleen bedoeld zijn voor de stad Utrecht. De opgedane kennis en ideeën zijn voor iedereen: “Het gaat om de gemeenschap, we moeten het samen doen.”

Student: Jonathan Dom, 23, Freiburg,

Study: Minor International Development HU



Jonathan Dom

“We have so many perspectives on the same subject. That is so interesting for me because I am bursting the bubble of my own profession now.”

Jonathan Dom, Student Minor International Development Work, Hogeschool Utrecht

2. De aanpak

Om oplossingen te ontwerpen die daadwerkelijk aansluiten bij de wereld van de Utrechters, wordt er tijdens de Sustainable City Challenge gewerkt ontwerpgericht gewerkt, met hulp van design thinking, social design en met een sprint van vijf dagen.

Hiermee ontwikkelen studenten nieuwe ideeën om een vraagstuk mee op te lossen samen met bewoners. Die oplossing wordt hiermee gevonden in de échte ervaringen van de doelgroep.

Die doelgroep staat centraal door het vraagstuk telkens vanuit haar behoeftes te definiëren. Daarbij is het belangrijk dat er ook gekeken wordt naar de context van de doelgroep om bijvoorbeeld een goede marktbenadering te realiseren.

De methode bestaat uit 5 aangegeven fasen die doorlopen worden.

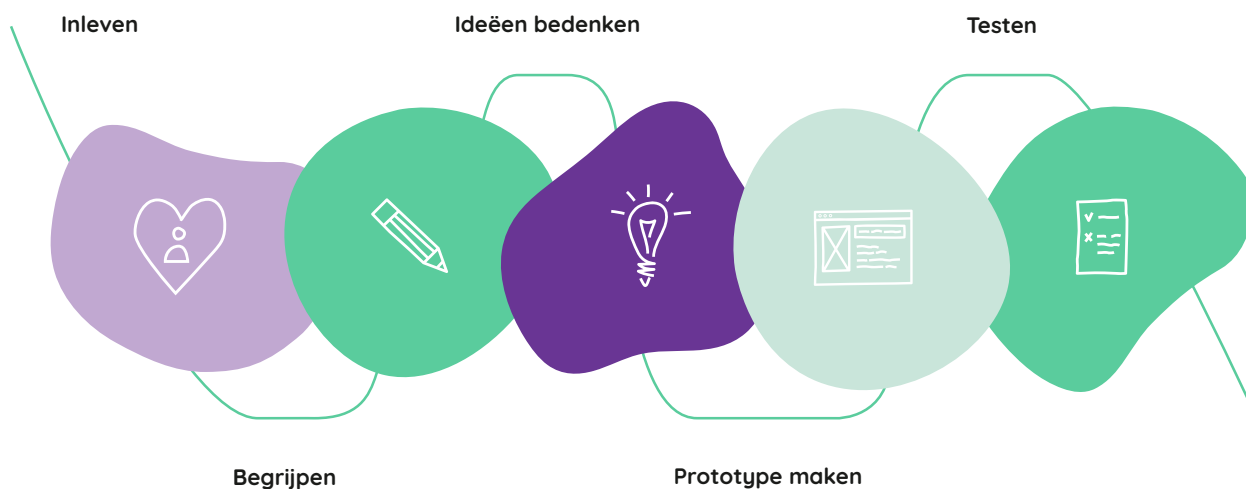
1. Inleven
2. Begrijpen
3. Ideeën bedenken
4. Prototype maken
5. Testen

Ervaring van de coaches

De coaches van de challenge begeleiden studenten tijdens de week in dit proces; in het nemen van de juiste stappen, in het contact met inwoners en betrokken organisaties en in de samenwerking onderling met alle verschillende achtergronden, expertises en meningen.

Coach Jasper vindt het inspirerend om te zien dat op de eerste dag de studenten vaak 'overwhelmed' zijn. "We kunnen zo'n groot vraagstuk toch niet in 1 week oplossen!" roepen ze dan. Vijf dagen later staan ze in de finale, met een uitgewerkt idee hun prototype te presenteren. Binnen een week hebben ze het hele traject afgelegd waarbij ze eindigen met een mooie pitch.

De coaches vertellen dat de studenten echt naast elkaar staan en samen werken naar hun eindconcept. Iedereen draagt bij vanuit zijn of haar eigen expertise.



3. De vraagstukken

3.1 De vier vraagstukken

Tijdens de challenge werkten studenten in teams aan vier verschillende vraagstukken, voor de Utrechtse wijken Overvecht, Utrecht-Oost, Cartesius en Utrecht Science Park. Twee van de opdrachtgevers lichten hierna hun vraagstuk toe.

Een van de opdrachtgevers van Utrecht Science Park is Stephan Troost. De hoofdvraag bij het thema 'klimaatadaptatie' is: Hoe kunnen we de Heidelberglaan vergroenen?

Als je over de Heidelberglaan loopt, waai je soms bijna weg door de luchtgaten. Overal waar je kijkt zie je steen en beton, je bent er mee omringd. De opdracht vanuit opdrachtgever Utrecht Science Park is dan ook: hoe kunnen we de Heidelberglaan vergroenen. Zij willen meer groen voor klimaatadaptatie. Hierbij gaat het natuurlijk niet alleen om de Heidelberglaan, dit groen heeft ook invloed op het gehele USP.

3.2 Frisse ideeën en duurzaam ontwerp voor Utrecht Science Park

Als je binnen een organisatie als de universiteit iets wil bewerkstelligen moet je vaak een lang traject in met veel schakels. De Universiteit, en het Utrecht Science Park in zijn geheel, wordt voor 80 procent bezocht door twintigers. Het is dus ook heel belangrijk om deze generatie mee te laten denken over het vergroenen van het USP. Volgens Stephan kan de organisatie op deze manier weer even terugschakelen naar de praktijk en met kleine ideeën beginnen. De studenten krijgen in de Sustainable City Challenge alle ingrediënten om te komen tot een tof idee.

Stephan is behoorlijk onder de indruk van de inzet van de studenten; "De manier waarop ze zich hebben verdiept in het gebied. Zo zijn ze ook ontzettend bewust van het feit dat we een modulaire oplossing nodig hebben voor dit gebied. Het USP is constant aan verandering onderhevig en het is heel fijn als hun design duurzaam is. Dat we het dus kunnen gebruiken ondanks dat de ruimte veranderd."

Interdisciplinaire teams

De Interdisciplinaire teams zorgen volgens Stephan voor een mooie mix tussen meer praktijkgerichte studenten en analytische studenten. Hij merkt op dat de ene student een meer analytische vraag stelt en de ander weer praktisch gericht. De praktijkgerichte insteek is ook goed voor de ontwerpfase. De analytische mensen kunnen dan juist net weer die kritische vraag stellen in het ontwerpproces. Dat is een mooie aanvulling op elkaar



3.3 Inspiratie voor gezonde en hechte communities voor Cartesius

Lisa Schrijvers en Marja van Reijn zijn de twee opdrachtgevers vanuit Cartesius, wat valt onder het thema 'Gezond Stedelijk Leven'. In de teams van Cartesius denken studenten na over de invulling van de Community spaces van de heel recent gebouwde nieuwbouwwijk Cartesius in Utrecht.

Cartesius doet inspiratie op in de Blue zones

Lisa Schrijvers: "Hoe kunnen we community spaces zo creëren zodat ze ontspanning, rust, zingeving en samenhang waarborgen. Dit zijn allemaal thema's die wij denken dat anderen belangrijk vinden in een gezamenlijke ruimte. Dit hebben mensen nodig om zich thuis te voelen. Het helpt ook als je weet wie je burens zijn, zodat je eenvoudiger een beroep op elkaar kan doen."

Het idee van deze hechte communities binnen een woonomgeving zijn geïnspireerd op de zogenaamde blue zones. De zogenaamde blue zones staan voor de vijf plekken op de wereld waar mensen langer en gezonder leven dan ergens anders op de wereld.

Gezonde en duurzame leefstijl

De vraag die de opdrachtgevers zichzelf geregeld stellen; hoe kunnen we het welzijn van de toekomstige bewoners bevorderen met minder impact op de aarde? Als we dat willen bewerkstelligen moeten we veranderen. Idealiter willen ze dat het vanzelfsprekend is dat de bewoners gezond en duurzaam (gaan) leven. Het moet ook kunnen integreren met de leefstijl van de bewoners zelf. De opdrachtgevers van Cartesius willen in samenspraak met de bewoners een gezonde en duurzame leefstijl faciliteren dichtbij huis.

Marja van Reijn: *"We willen een verandering brengen met Cartesius. In de komende 10 jaar willen we onderzoeken of we impact kunnen maken als nieuwe wijk. Deze generatie, de studenten van de Sustainable City Challenge, zijn de toekomst. Door de studenten mee te laten denken over het concept van Cartesius komen we even uit ons eigen stamien. We leren van de verschillende leeftijden en de waardevolle input van studenten."*

Meer weten over de blue zones? Bekijk vooral de documentaire op Netflix genaamd: Live to 100, secrets of the blue zones.

4. De Oplossingen

4.1 Een groener en meer verbonden Utrecht Science Park

Vraagstuk: Hoe creëren we (natuurinclusieve) klimaatbestendige buitenruimte die uitnodigt voor ontmoeting voor gebruikers en bewoners van het USP?

Opdrachtgever: Universiteit Utrecht – Campus Development

Locatie: Utrecht Science Park

Thema: Klimaatadaptatie



Winnaar: Mosscape

Natuurinclusieve werkplekken als ontmoetingsplaatsen voor studenten en medewerkers.

Mosscape-zitplaatsen, geschikt voor één of twee personen, zijn verplaatsbaar en flexibel op elke locatie. De Mosscape-wanden bieden privacy en rust, terwijl het dak beschutting biedt tegen zon en wind. In de winter kan Mosscape worden omgekeerd en transformeren tot een decoratieve mosheuvel voor een groenere uitstraling. Het ontwerp bestaat uit gerecyclede materialen zoals kurk of plastic, bedekt met mos. Mos verbetert de luchtkwaliteit, verfraait de omgeving (waardoor stress vermindert) en dempt geluid.

Verbinding met de Botanische Tuinen

Er is een mooie kans om Mosscape te koppelen aan de Botanische Tuinen van Utrecht. De binnenkant van de Mosscape-zitplaats kan worden versierd met illustraties van planten en dieren uit de tuinen, met een link naar de website en een beschrijving van wat de tuinen te bieden hebben voor studenten. Zo worden gebruikers gestimuleerd om meer te leren over het gebied en contact te maken met de natuur door de Botanische Tuinen te bezoeken.

Oplossing 2: The rainbow roof

Aangelegde daken die enkele van de groene gebieden op Science Park verbinden en over de regenboogfietsstrook overdekte tunnels creëren.

Oplossing 3: The Backyard

Een groene oase midden in het Utrecht Science Park.

Oplossing 4: Green Unite

Functionele mobiele en aanpasbare ruimtes op het Utrecht Science Park als centrum voor verbinden en onderzoeken. Green Unit gaat niet alleen over het aanpakken van klimaatadaptatie; het gaat ook om de zorg voor het mentale welzijn van onze studentengemeenschap.

Oplossing 5: Social Hub

Groene muren om de omgeving te koelen.



Mosscape



4.2 Ruimte maken voor rust en ontspanning in Cartesius

Vraagstuk: Hoe zorgen we voor een gezonde en leefbare nieuwe wijk met ruimte voor rust en ontspanning waarbij bewoners het initiatief hebben?

Opdrachtgever: Cartesius Consortium (MRP en Ballast Nedam Development)

Locatie: Utrecht Cartesius

Thema: Gezond stedelijk leven



Winnaar: LIV.

Community spaces voor rust en ontspanning, geïnspireerd op de Blue Zones, waar het Cartesius Concept met de 8 pijlers dragers zijn voor de gebiedsontwikkeling.

LIV. is een concept dat gericht is op het creëren van een gezonde community in Cartesius. Het maakt gebruik van democratische verkiezingen om alle bewoners de mogelijkheid te geven om hun directe openbare leefruimte vorm te geven.

Door voortdurende deelname wordt betrokkenheid en identificatie met de gemeenschap en het gebouw bevorderd.

De buurt wordt opgedeeld in wijken en huizen, waarbij iedere bewoner kan stemmen over wat er gebeurt in hun community spaces, maar ook op grotere schaal voor de hele wijk en het CAB-gebouw. Stemmen vinden plaats via de Cartesius-app maar ook fysiek voor mensen die niet zeker genoeg zijn met technologie. Een community manager zal het proces aanvankelijk stimuleren, waarna de community zelf verantwoordelijk wordt. Dit concept zorgt voor langdurige betrokkenheid en helpt bij het creëren van een community waar bewoners zich thuis voelen.

Oplossing 2: Emphaty=key!

Een tentoonstelling van de bewoners van Cartesius om zo bij te dragen aan meer begrip en verbondenheid in de buurt.

Oplossing 3: 8 community spaces

8 community spaces waar bewoners met dezelfde passies en interesses elkaar ontmoeten.

Oplossing 4: Escape your routine

Escape your routine is een meeslepende omgeving, geïnstalleerd in het CAB-gebouw, waarin een persoon kan binnenlopen en een spel over duurzaamheid kan spelen, waarbij de keuzes die ze maken de uitkomst van het verhaal veranderen.

Oplossing 5: Cartesius Garden

Buren bundelen krachten in de gezamenlijke tuin, waar groepjes van 5-10 buren een stukje grond verbouwen en de oogst delen voor gemeenschappelijke maaltijden.

4.3 Een ontmoetingsplaats voor meer verbinding in Overvecht

Vraagstuk: Hoe zorgen we dat SVO De Dreef een (sportieve) ontmoetingsplaats wordt voor jongeren in de buurt?

Opdrachtgever: SVO DE DREEF

Locatie: Utrecht Overvecht

Thema: Welzijn



Winnaar: Chatball

De voetbal met vragen erop als gespreksstarter om de verbinding in Overvecht bij SVO DE DREEF te versterken.

Om het gesprek op gang te brengen is een voetbal ontwikkeld met verschillende vragen erop. De bal kan in meerdere situaties effectief kan zijn. Ten eerste kunnen vrijwilligers bewoners op straat benaderen met de bal om gesprekken te starten over dingen die leven in de buurt en bewustwording te verspreiden over de club en haar activiteiten. Ten tweede zien kan deze bal worden gebruikt bij bestaande en toekomstige activiteiten, naast wat al wordt aangeboden. Door vragen aan te bieden die de uitdagingen in de buurt aan de orde stellen, meer mensen bereid zullen zijn om actie te ondernemen. Door positieve vragen aan te bieden, kunnen bewoners delen waarom ze van Overvecht houden en de buurt willen verzorgen.

Oplossing 2: Op Dreef!

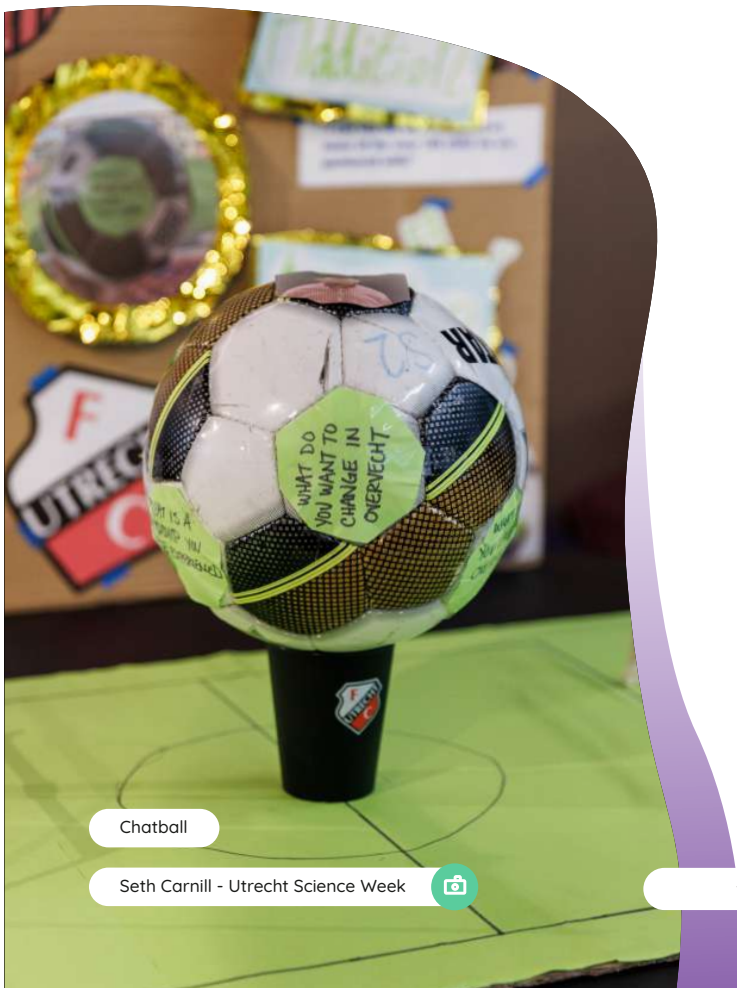
De jaarlijkse Op Dreef! beurs in Utrecht Overvecht viert de diversiteit van de buurt en brengt bewoners samen. Het biedt bewoners een mooie gelegenheid om het diverse aanbod te verkennen, variërend van smakelijke multiculturele gerechten tot spannende sporten en zinvolle vrijwilligersmogelijkheden.

Oplossing 3: The ChangeMakers Calander

Een jaarlijkse activiteitenkalender gericht op het creëren van verbondenheid en eigenaarschap binnen de buurt. Het project bouwt voort op bestaande activiteiten, zoals barbecues en kinderactiviteiten, maar voegt elementen toe om een jaarlijks project te vormen.

Oplossing 4: Youth Unity Initiative

Oudere en jongere kinderen worden met elkaar verbonden op basis van dezelfde interesses. Dit kan worden gedaan door SVO de Dreef te verbinden met verschillende scholen in Overvecht.



Chatball

Seth Carnill - Utrecht Science Week



4.4 Aandacht voor actieve mobiliteit in Utrecht-Oost

Vraagstuk: Hoe stimuleren we actieve vormen van vervoer?

Opdrachtgever: Goedopweg

Locatie: Utrecht Oost

Thema: Duurzame mobiliteit



Winnaar: Kidical Active

Door community building en een speelse strategie te implementeren, moedigt Kidical Active kinderen aan om elke dag naar school te lopen.

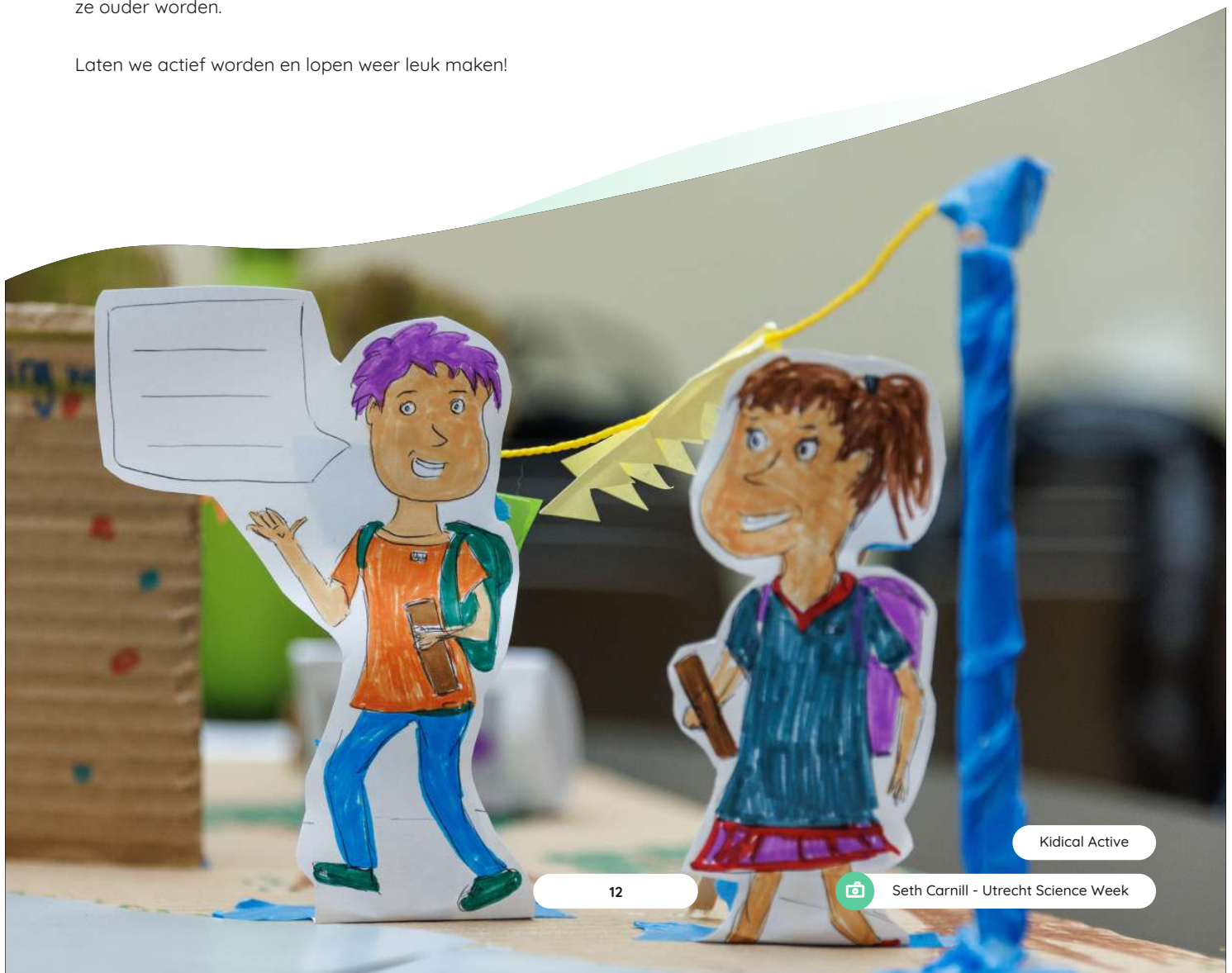
95 procent van de ouders woont dichtbij de school van hun kinderen. Gemiddeld is het een wandeling van 600 meter. Toch zien we dat 6 op de 10 ouders hun kinderen met de auto naar school brengen omdat ze bang zijn om hun kinderen alleen te laten lopen. Met dit gedrag normaliseren we kort autorijden. We moeten dit gedrag veranderen.

Kinderen die lopend of fietsend naar school gaan, hebben een grotere kans om die gewoonte aan te houden naarmate ze ouder worden.

Laten we actief worden en lopen weer leuk maken!

Oplossing 2: Active Streets

Straten anders inrichten, met minder auto's in het zicht, vergroot de afstand tot auto's, wat leidt tot een voorkeur voor actievere mobiliteit zoals lopen en fietsen voor met name de korte afstanden. Dit herontwerp biedt niet alleen een groenere omgeving, maar creëert ook ruimte voor actieve mobiliteit in de straten.



Kidical Active



5. Het vervolg

Als afsluiting van de Utrecht Science Week vond de expo en finale van de Sustainable City Challenge plaats in de Accelerator, het nieuwste multi-tenant gebouw voor de Life Sciences op het Utrecht Science Park.

De middag begon met de expositie waar alle duurzame oplossingen voor een groener, leefbaarder en gezonder Utrecht gepresenteerd werden. Hier konden de bezoekers de creatieve ideeën bewonderen en in gesprek gaan met de studententeams over hun oplossingen. Daarna volgde de finale met de vier winnende oplossingen. De prototypes die de teams hebben ontworpen dragen bij aan meer rust, ontspanning en contact in Cartesius Utrecht, groene ontmoetingsplekken op het Utrecht Science Park, gezondere mobiliteit in Utrecht-Oost en meer (sportief) sociaal contact tussen bewoners van Overvecht rond SVO De DREEF. Ze kregen hun prijs uitgereikt door burgemeester Sharon Dijksma.

De publieksprijs ging naar het idee voor de nieuwe stadswijk Cartesius, waar community één van de acht belangrijke kernwaarden is. Het winnende team ontwikkelden het idee 'LIV. Cartesius'. Hiermee willen ze de community spaces invullen als een plek voor ontmoeting en ontspanning, voor nu en volgende generaties.

De Sustainable City Challenge krijgt een vervolg!

Samen met de opdrachtgevers starten er vervolgprojecten in het onderwijs, niet alleen met de winnende teams maar met alle bruikbare oplossingen. Daarnaast verkennen we met Earth Valley van ROM Utrecht Region, Gemeente Utrecht en Provincie Utrecht de mogelijkheden om oplossingen verder door te ontwikkelen en toe te passen voor een duurzamere en gezondere stad en regio Utrecht, onder andere via U-Forward, omdat de challenge pas echt voorbij is als Utrecht hierdoor in de toekomst echt een beetje duurzamer is geworden.



De Sustainable City Challenge 2023 is georganiseerd door de Utrecht Challenge Alliantie (www.utrechtchallengealliantie.nl) en Hogeschool Utrecht.

Partners

Gemeente Utrecht
 Cartesius Consortium (MRP en Ballast Nedam Development)
 SVO De Dreef
 Goedopweg
 Universiteit Utrecht – Campus Development
 Hogeschool Utrecht – Ictoraat Building Future Cities
 Stichting Utrecht Science Park
 Pip&Partners
 Buurtontdekkers
 Project O
 Parkmakers
 ROM Utrecht Region / Earth Valley
 Provincie Utrecht
 HU Green Office
 Green Office UU

Onderwijsinstellingen

ROC Midden Nederland
 Hogeschool Utrecht
 MBO Utrecht
 Universiteit Utrecht

De Sustainable City Challenge 2023 is onderdeel van de Utrecht Science Week 2023, een traject binnen MDT Utrecht en is partner in de Toekomstgesprekken van Gemeente Utrecht.



**UTRECHT
 SCIENCE
 WEEK'23**



**IN GESPREK
 MET UTRECHTERS**
OVER DE TOEKOMST VAN ONZE STAD



VERDIEPEND TOEKOMSTGESPREK #1

Datum: 7 november 2023, 20.00 tot 22.00 uur

Locatie: Karma Kebab, Kanaalweg Utrecht

Aantal aanwezigen: 40 externe deelnemers

Verslag door: Gemeente Utrecht

Op 7 en 20 november organiseerden we een tweetal verdiepende toekomstgesprekken voor Utrechters en andere geïnteresseerden. Beide gesprekken zijn hetzelfde van opzet, alleen hebben een andere locatie. Eén in het vooral onder jongeren bekende Karma Kebab op de Kanaalweg, en één in de typisch Utrechtse, doch chiquere evenementenlocatie van stadion Galgenwaard. Doel van de avonden is om in gesprek te gaan over de drie thema's die bij de eerste ronde belangrijk werden bevonden. Na een plenaire start in talkshowsetting, gingen we uiteen in groepen om met elkaar in gesprek te gaan over goede en minder goede Utrechtse ontwerpvoorbeelden en om uiteindelijk ontwerpprincipes voor de toekomstige inrichting van de stad te definiëren. Hieronder alle resultaten.

Plenair begin: talkshow tafelgesprek

Op de vraag van de gespreksleider aan de aanwezige inwoners over 'Wat zou je over 10 jaar in Utrecht meer terug willen zien?' kwamen 3 reacties:

- Milieuvriendelijk
- Inclusief
- Ruimte voor de 3 dorpen in de gemeente

Op de vraag van een inwoner aan de wethouder "Waarom groeien we door met 100.000 inwoners?" antwoordde de wethouder: "Dit is een demografisch cijfer, het is de verwachting dat Utrecht over 10 jaar 100.000 meer inwoners heeft. Dit zijn ook nieuwgeborenen en mensen die tijdelijk buiten de stad woonden en terug willen naast mensen van buiten de stad. Het is dus een levend cijfer, een inschatting".

Een tweede vraag van een andere inwoner aan de wethouder: "Ik hoor hier veel over de mensen in de stad als 'inwoners', maar vergeet u niet dat veel Utrechters net buiten de stad wonen. Zo woon ik in Maarssen, maar ik voel me Utrechter en blijf graag naar de stad komen en erover meedenken." Er wordt instemmend gemompeld door anderen die net buiten de stadsgrenzen wonen. Wethouder antwoordt: "Het klopt dat ik merk en hoor dat veel oud-bewoners heel trouw en trots zijn op Utrecht. Het is goed dat u daarop wijst en dat nemen we zeker mee, het is mooi om te horen dat Utrecht in het hart blijft, ook als u er niet meer woont".

Losse opmerkingen van inwoners:

- Behoud het eigen karakter van de wijken. Lombok als exotisch bijvoorbeeld.
- Houd voorzieningen zoals een supermarkt in de binnenstad en wordt niet als Amsterdam.
- Rivierenwijk is wel een gemiddelde voor Utrecht.
- Hou hoogbouw bij elkaar.
- Blijf veranderen.
- Geef liefde aan de stad, aan plekken die het nodig hebben.
- Kun je niet beter uitbreiden als stad aan de A12 bij Nieuwegein of bij de vervallen industrieterreinen bij Maarsseveense plassen?
- Behoud de gedachte van de 10-minuten stad.

Groepsverslag tafel 1 - verdichting en leefbaarheid

Aan tafel zaten ongeveer 10 bewoners uit verschillende wijken van verschillende leeftijden. We hebben samen twee plekken uitgewerkt: Leidsche Rijn Centrum (Leidsche Rijn) en de Abraham Bloemaertstraat (Vogelenbuurt).

Wat men waardeert aan het Leidsche Rijn Centrum, is het gebrek aan auto's. Het is een fijne plek om te verblijven, maar je gaat er niet heen als je geen doel hebt. Het levert weinig toevallige ontmoetingen op. Verder werd geconcludeerd dat de bebouwing van ongeveer zes lagen aan zo'n plein goed werkt. En dat een speciaal gebouw - in dit geval de bibliotheek en het wijkcentrum - zorgt voor een uniek plein en huiskamergevoel. Zonder dit gebouw zou het overal in Nederland kunnen zijn. Mix van architectuur wordt gewaardeerd, maar tegelijkertijd mag het wel wat groener. De straten rondom het plein worden als "steegachtig" ervaren.

Het gemeenschapsgevoel is de troef van de Abraham Bloemaertstraat. Het is er rustig en gezellig met een gevoel van eigenaarschap (bijvoorbeeld tijdens het NK-tegelwippen). Maar er mag nog meer groen worden toegevoegd. Sommige bewoners vinden dat dit ten koste mag gaan van parkeerplaatsen, maar andere juist niet. Dit maakt dat het in de buurt een gevoelig onderwerp is. De fietsstraten in de buurt nodigen uit tot hard rijden door auto's. Daarom vraagt de tafel zich af of dit type krappe straten zich wel lenen voor rood asfalt en verder amper ruimte voor andere functies, zoals groen.



Ontwerpprincipes

Naar aanleiding van deze twee voorbeelden is gekeken hoe en waar je kunt verdichten in Utrecht:

- Op nieuwe plekken: daar heb je alle ruimte om het goed te doen.
- Op plekken die hun functie verliezen (als goed voorbeeld werd de Vechtensteinlaan genoemd) of die wellicht niet meer aan de eisen van deze tijd voldoen maar wel potentie hebben (als voorbeeld werd de Smakkelaarsburgt genoemd).
- Het Pr. Ireneplateau in Zuilen werd aangedragen als een verdichting zonder menselijke maat en waar geen aandacht voor de omgeving is geweest.

- Zorg bij verdichting altijd voor ruimte voor fiets (en beperkt autogebruik): anders creëer je de overlast al aan de voorkant!
- Bij verdichting hoort ook handhaafcapaciteit.
- Zorg voor fijne en bruikbare openbare ruimtes als je verdicht.
- Zet bij verdichting de voetganger op 1.
- Zorg voor gebruiksgroen.
- Zorg bij hoogbouw voor toegankelijke plinten: organiseer de overgang van privé naar publiek.
- Een uitdaging is het 'Not in my backyard'-gedrag. De tafel stelt: heb aandacht voor ieders zorgen. Organiseer je participatie goed aan het begin. Kijk wat je al kunt doen voor bestaande bewoners vooruitlopend op nieuwe ontwikkelingen: zij zitten immers straks in een bouwput.
- Zoek uit wat een plek fijn maakt. Zorg dat het nieuwe bij het oude past.
- Kijk naar Madrid, Berlijn, Parijs: waarom wordt de hoogbouw daar als fijn ervaren? Wat zijn daar de spelregels? Een van de tips: bouw in de basis niet hoger dan een straat breed is.

Groepsverslag tafel 2 - balans rust & drukte

Voorbeelden typisch Utrechtse straten: Amsterdamsestraatweg, Maliesingel, Tolsteegsingel, Kanaalstraat, Croeselaan.

Ontwerpprincipes - drukte

- Diversiteit (en kleinschaligheid) aan voorzieningen.
- Ontmoeten op herkenbare centrale plek. Denk aan cafés met buitenovergang naar plein (publiek). Randvoorwaarden voor pleintje: centrale ligging en herkenbaarheid (goede verlichting bijvoorbeeld).
- Diversiteit binnen bouwblok, zodat iedereen zich thuis kan voelen.

Voorbeelden

- Tweede Daalseweg heeft een pleintje zonder naam. Fantastische plek om een pleintje met café te maken en zo ontmoeting in de wijk te faciliteren.
- Goudsbloemstraat: idee om te onderbreken met rotonde/ pleintje.
- Anna Paulownastraat/Oost Javastraat.

Ontwerpprincipes - rust

- Kronkelende paden met groen.
- Intimiteit in parken, balans openheid/besloten.
- Lang verbindend groen.
- Aan de randen van de buurten.
- Onverwachte elementen (pontje bijvoorbeeld) om te verwonderen.
- Geborgen/intieme plekken creëren om je terug te trekken.

Voorbeeld Maliesingel

- Nabijheid tot groen.
- Lange groene strook.
- Kronkelende straten/paden en organische vormen zorgen voor variëteit.
- Duidelijke vormgeving en daardoor leesbaarheid van de openbare ruimte.

Voorbeeld park Transwijk

- Park Transwijk is op dit moment ontoegankelijk door de vele hekken. Het park heeft wel veel potentie (bbq-plekken, recreatief ontmoeten en verblijven). Ontmoeten/verblijven wil je op een plek met balans tussen openheid en je geborgen voelen (intimiteit).

Overgang rust/drukte

- Rust en drukte uit elkaar houden binnen de buurt, dat is typisch Utrecht.
- Voorbeeld: Croeselaan naar de Dichterswijk. Aan de Croeselaan is een centrale plek waar verschillende voorzieningen zijn. Wanneer je de wijk ingaat, vind je rust en kan je zelfs het groen in waar zich een trekvlot bevindt. Dit is allemaal op loopafstand: een variërend ommetje met onverwachtheden.

Groepsverslag tafel 3 - verdichting & leefbaarheid

- Het mag niet afgesloten voelen: verbinding van nieuwbouw met bestaande bouw.
- Een maximaal aantal inwoners per m².
- Genoeg voorzieningen dichtbij voor iedereen.
- Dorps karakter bewaren.
- Binnenstad is al vol, verdichting naar de randen van de stad.
- Ruimte voor creatieven.
- Hoogbouw onder voorwaarden.
- Levendige plinten.
- Balkonnetjes.
- Open en licht tussen de gebouwen.
- Genoeg ruimte voor groen.
- Parkeren onder de grond.
- Hoogbouw rondom met (wel of niet openbaar) groen in het midden.
- Goede mogelijkheden voor openbaar vervoer.



Groepsverslag tafel 4 - balans rust & drukte

Aan tafel zaten ongeveer 10 bewoners uit verschillende wijken van verschillende leeftijden. Als typische Utrechtse straten noemden ze: de Amsterdamsestraatweg, de Nieuwe gracht, de Voorstraat, Abstederdijk en 1e Oosterparkweg. We gingen door op de Amsterdamsestraatweg. Prettig aan deze straat vinden ze: de variëteit aan winkels, een aparte fietsstrook, bankjes/kunnen zitten, het is een snelle route, er zijn rustige zijstraten, het is er multicultureel en al lang geen typische shoarmastraat meer (wat het vroeger was).

Niet prettig vinden ze: het te hard rijden van auto's, vage panden (ondermijning), slechte toegankelijkheid en daardoor niet inclusief, levensgevaarlijk oversteken zowel voor fietsers als voetganger (sommigen lopen of fietsen hiervoor om), de kleine bomen die niet groeien, de te gehaaste/gestreste sfeer, de te smalle stoep en hoewel er een aparte fietsstrook is, is deze ook te smal.

Wat betreft de balans rust-drukke werd gezegd:

- Het hangt ervan af of je er woont (drukke is er altijd, geluid auto's continue) of tijdelijk verblijft (drukke makkelijker te hebben).
- Het hangt ervan af waar je woont: in de zijstraten is het veel rustiger, zeker wat dieper de zijstraten in.
- De reuring is leuk, maar er zijn echt te veel auto's, en te veel auto's die te hard rijden. Dit zorgt qua geluid en veiligheid dat de straat als minder fijn wordt ervaren.
- De Voorstraat kan een voorbeeld zijn voor de Amsterdamsestraatweg. Dat is een fietsstraat (fijner!) waar de auto te gast is.
- Op de Amsterdamsestraatweg is geen rust en je wil er ook niet graag heen (je rijdt er niet voor om).
- Het Julianapark is te klein om specifiek naar toe te gaan (voor de buurt wel fijn).
- Terrassen horeca zoals bij de Plantage (MOOS, Bagel & Beans en Satriales) zijn leuk, maar niet iedereen zit ontspannen zo vlak aan de drukke weg.
- De Langerakbaan vindt men een voorbeeld van een inrichting van de Amsterdamsestraatweg (overzichtelijker, zebra's, middenberm).
- Houd rekening met geluidweerkaatsing van de gevels van de oude en nieuwe gebouwen. Bij ontwikkeling Stockmanhof in de wijk Witte Vrouwen is dat niet gebeurd. Gevolg is nu dat er meer klankkasten zijn ontstaan en dus minder leefplezier.

Dilemma's:

- Woonplek en racebaan tegelijk.
- Veel doorgaand verkeer voor relatief smalle straat (huizen bijna direct aan weg).
- Elektrische bussen zijn schoner en stiller maar geven meer trillingen omdat ze zwaarder zijn.
- Drukke en geluid komen letterlijk en figuurlijk meer binnen, omdat de huizen oud zijn en daarmee niet zo goed geïsoleerd als nieuwbouw.
- Af en toe festivalgeluid/vuurwerk vindt de een prima, de ander heeft daar echt veel last van door bijvoorbeeld een PTSS-stoornis.
- Hoe groeit de stad zonder dat de impact (bijvoorbeeld geluid) voor bestaande bewoners te veel onderschat wordt?

Ontwerpprincipes

- Verminder de aanwezigheid van de auto op dit soort drukke en smalle straten met weinig ruimte.
- Zorg dat de straat minder een racebaan is (dus bijvoorbeeld niet zo recht).
- Overweeg om de parkeerplaatsen aan de Amsterdamsestraatweg weg te halen (geeft nu veel onrust op de straat en mensen komen hierdoor makkelijker met de auto).

- Parkeren uitbreiden op plekken waar nog ruimte is, bijvoorbeeld op de Plantage of ondergronds.
- Meer dubbel grondgebruik.
- Overweeg een 1-richtingsweg of fietsstraat.

Gebruik de vrijgekomen ruimte voor:

- Maak meer groen wat goed groeit.
- Ook ruimte voor kinderen.
- Als beeld werd een esplanada genoemd: promonade-achtig waar fietsers (en auto's ook (beperkt) zijn toegestaan).

De rustige straten achter de Amsterdamsestraatweg als tegenhanger van de drukte in de Amsterdamsestraatweg wordt ervaren als een kwaliteit. Probeer deze straten rustig te houden en in de toekomst geen nieuwe functies aan toe te voegen en vrij te houden van sluipverkeer. Een zo divers mogelijk aanbod aan functies en voorzieningen in de Amsterdamsestraatweg is daarbij een kwaliteit.



Groepsverslag tafel 5 - meer groen in de stad

Voorbeelden typisch Utrechtse straten: Laurens Reaalstraat, M.H. Trompstraat, Europalaan, Derde Westerparklaan, Lange Vliestraat.

- Typische Utrechtse straat? Lastig, elke straat is anders. Lange Vliestraat (in slechte zin), positief: grachten, Lombok, Trompstraat.
- Behoud de diversiteit van Utrecht: geen wijk is hetzelfde, en dat is een kracht.
- Dorpse sfeer is daarbij het sleutelwoord.
- Wat is een dorps sfeer? Behoeft aan woonstraatjes, bredere stoep, zitplekken in voortuin, geveltuintjes.
- Zorg in de straat voor voldoende afwisseling met soorten groen, bijvoorbeeld overal geveltuintjes, boomspiegels en afwisseling met verschillende hoogtes groen.

- Zorg voor wateropslag en -afvoer, bijvoorbeeld door regentonnen en waterdoorlatende bestrating.
- Zorg het hele jaar door voor subsidie en hulp bij geveltuintjes, boomspiegels en regentonnen.
- Laagbouw en toch dicht op elkaar heeft de voorkeur boven hoogbouw.
- Lekker rustig versus lekker druk; is een kwestie van perspectief.
- Kleinere buurten.
- Overhoeken op kruisingen van straten voor groen en ontmoeting.
- Behoeftte aan veel groen dichtbij.
- Belangrijke functie van groen = ontmoeten, sociaal, leven.
- Groen is ook: rust.
- Zitplekken voor de deur/buurt.
- Zitten in voortuin.
- Spelen op straat.
- In Leidsche Rijn zijn veel monotone stenen stukken, daar zijn kansen voor meer groen.
- Plinten, 'ogen op straat', zorgen voor veilig gevoel.
- Meer woonerven.
- Eenrichtingsverkeer kan ook ruimte geven voor andere functies, zoals groen en ontmoeting.
- Meer bomen betekent de keuze: minder parkeerplek.
- Stimuleren van deelvervoer: geen auto's in de wijk maar aan de rand.
- Groene daken en groene muren.
- Meer zonnepalen, dat geeft niet meer groen, maar is wel duurzaam.
- Tussengeweg: groene verbindingen tussen stukjes groen in de buurt.
- Groene pleinen en kruising (Amsterdamsestraatweg).
- Energieopslag.

DEBATAVOND ARCHITECTUURCENTRUM AORTA

Datum: 9 november 2023, 19.30 tot 22.00 uur

Locatie: Karma Kebab, Kanaalweg Utrecht

Aantal aanwezigen: 36 externe deelnemers

Verslag door: architectuurcentrum Aorta

Bij de gemeente Utrecht is een stedenbouwkundige visie in de maak. Donderdag 9 november werd daarvoor informatie opgehaald bij Utrechters die zich ook voor hun vak met 'de stad' bezighouden. De energieke avond, georganiseerd door architectuurcentrum AORTA, leidde tot op zichzelf al belangrijke adviezen.

Hoe moet het, gezien die identiteit en gezien de verwachte groei, in de toekomst met de stad? Welke kant kan de stad rustig op veranderen? En wat zou gekoesterd moeten worden, omdat het de identiteit van Utrecht mede bepaalt? Dit zijn vragen waar de gemeente Utrecht een antwoord op zoekt in het licht van de stedenbouwvisie waar momenteel aan wordt gewerkt. Het idee is dat een participatieve aanpak zo'n visie steviger inbedt dan - het andere uiterste - een plan 'hoog over'.



Parallele werelden op tien vierkante meter: daarvoor moet je toch echt in een grote stad zijn. Utrecht is 'de kleine grote stad', aldus Frank van Mil, die de avond aftrapt met een kort verslag van zijn recente bevindingen als flaneur, of slenteraar, zoals hij het zelf noemt. Een stad waar een flaneur uit de voeten kan is per definitie een goede stad, concludeert hij terecht. Om nieuwe straatjes en stegen te ontdekken en idealiter zelfs prettig te verdwalen. Het draait bij nieuwbouw dus niet om maximumhoogte, zegt Van Mil. De aloude discussie over 'hoger dan de Dom' is niet relevant. Waar het wel om gaat: het behoud van de Utrechtse fijnmazigheid en prettige, goed vormgegeven straten.



Raffinement

Als Lisa Peters, die de avond modereert, informeert wat de aanwezigen 'typisch Utrechts' vinden valt er aanvankelijk een bedachtzame stilte. 'Hou de stad toegankelijk', zegt iemand dan. 'Raffinement', zegt iemand anders, gevolgd door de vermaning dat dit bij nieuwe ontwikkelingen zo moet blijven, bijvoorbeeld door te verdichten rond ov-haltes. Enkele aanwezigen delen de notie van 'krampachtigheid', omdat Utrecht structureel met zijn identiteit lijkt te worstelen. En er wordt geconcludeerd: 'Utrecht is gewoon heel mooi'.

Je zou je af kunnen vragen of de gemeente zijn oren niet te veel laat hangen naar bewoners. Hoort zo'n visionair, stedenbouwkundig plan niet van de professionals van de gemeente zelf te komen? Daarentegen is het de vraag of bewoners überhaupt te veel te zeggen kunnen hebben over hun eigen stad. De stad waar ze leven, die hen aan het hart gaat, die ze vormgeven met hun dagelijkse handelingen. Ook inspraak over stedenbouw lijkt typisch Utrechts, in elk geval de laatste paar decennia. Van een soort open-file-stedenbouw rond 2010 naar de swipocratie die, samen met deze avond dus, richting geeft aan de komende stedenbouwvisie.

STEDENBOUWVISIE

In de stedenbouwvisie legt de gemeente vast welke wensen we hebben over de inrichting van straten, buurten en de stad, en waar voorzieningen moeten komen. In de visie staat ook wat we bedoelen met leefbaarheid, kwaliteit, efficiënt ruimtegebruik en goede architectuur. Het beschrijft hoe we de toekomst van de stad zien. De stedenbouwvisie wordt straks gebruikt om plannen te maken. Maar ook om nieuwe ontwikkelingen en projecten te beoordelen. Begin 2024 moet de stedenbouwvisie klaar zijn.

Adviezen formuleren

Na een plenaire presentatie van Like Bijlsma, over de kwaliteit van de woonomgeving in buitenwijken, verdelen de aanwezigen zich over vier 'werktafels', om adviezen te formuleren voor een specifiek gebied. Deze gesprekken worden begeleid door twee landschapsarchitecten, een stedenbouwkundige en een architect – respectievelijk Wim

Voogt (OKRA Landschapsarchitecten), Jeroen Marseille (Marseille Buiten), Anne Seghers (Ruimtevolk) en Casper Schuur (MONK Architecten).

Het bijzondere is dat deze ontwerpers emotioneel betrokken zijn bij het betreffende gebied: zij wonen of werken er. De korte toelichtingen die zij vooraf geven, om hun 'tafel' toe te lichten, kregen er pardoos een competitief karakter van. Met een kwinkslag, maar toch... Eenmaal aan de tafels bleek iedereen een professional en uitstekend op de hoogte. Er werd tussen de stedenbouwers, ontwikkelaars, planologen en anderen eerst inside-information gedeeld, zoals over de bestemming van de grond van de scoutinggroep (DUG) aan de Kardinaal de Jonghweg, en dan doorgestoomd richting het formuleren van kwaliteiten en daarvan afgeleide adviezen voor de stedenbouwvisie.

Tweede Daalsedijk

Het viel Anne Seghers op hoe goed iedereen aan haar tafel het gebied kende, zegt zij in haar samenvatting van deze sessie. Daardoor wist iedereen dat verdichten in de Daalsebuurt een probleem zou opleveren voor de openbare ruimte. Het advies is om in de gebiedsontwikkeling in het naastgelegen gebied (Wisselspoor) in te zetten op structuren en voorzieningen (mobiliteit) waar bestaande bewoners van kunnen mee profiteren en die de druk op de bestaande openbare ruimte verlichten. Andere tips: hou die kleine zijstraatjes lekker rommelig, die kunnen best wat hebben als eraan gesleuteld wordt, op voorwaarde dat de grote structuren, zoals de Tweede Daalsedijk en de Amsterdamsestraatweg, radicaal vergroend en robuust gemaakt worden. De identiteit van dit gebied is 'vrijplaatsachtig', wat erg wordt gewaardeerd. Het is de rol van de gemeente om dat karakter te behouden!



Veemarkt en Voordorp

Aan de tafel van Jeroen Marseille werden tot het einde gedachten gedeeld, vertelt hij. Het ging onder meer over participatie – men concludeerde dat daar geen blauwdruk voor was, maar dat een project er altijd beter van werd. Participatie in Voordorp zou bijvoorbeeld toegespitst moeten worden op het karakter van de bewoners, een hechte, homogene groep. Want ‘inbreiden’ draait om nieuwe en om oude bewoners – die laatste worden weleens vergeten. Steeds over een klein hoekje praten werkt ook niet goed, je moet plannen ergens aan kunnen relateren, is een andere conclusie. Werk dus integraal en zoek naar de samenhang tussen stedenbouw, architectuur en openbare ruimte. Een meer sociaal-maatschappelijk advies gaat over het aanwijzen van ‘witte plekken’, waar je iets kunt organiseren, wat goed is voor die typisch stedelijke paralleliteit.

Werkspoorkwartier

Casper Schuurings is met zijn bureau gevestigd in het Werkspoorkwartier: een leeg gebied met veel potentie, is de gedeelde mening. Dat de gemeente er op een afstand blijft, ervaart iedereen als een enorme pre. Net als het feit dat dit een werkgebied is, waar dus niet gewoond wordt. Dat moet zo blijven vindt men. De ideeën aan Schuurings ‘tafel’ betroffen vooral – al dan niet permanente – toevoegingen, zoals een festival, museum, stadslandbouw, een watertaxi, zwembad, markthallen, educatie, liefst van de HKU, en... het publiek toegankelijk maken van de illustere tunnel onder het Amsterdam-Rijnkanaal. Waarbij de mix van huidige- en toekomstige gebruikers mooi in balans moet blijven, maar gebruikers idealiter wel een impuls geven aan een duurzame en circulaire economie. Ook belangrijk: er moet aandacht naar het groen en naar de (sociale) veiligheid.



Hoograven-Zuid

Wim Voogt noemt om te beginnen nog een identiteitskenmerk van Utrecht: overal zit een historische laag verstopt. Specifiek voor Hoograven-Zuid geldt dat het een leuke wijk is, een beetje verstopt en juist niet homogeen, zowel qua bevolkingssamenstelling als qua stedenbouw en architectuur. Wel gaat er veel mis: de dynamiek op straat is minder sociaal door de komst van het winkelcluster aan de 't Goylaan en er zijn te veel auto's. Voogt herhaalt de opmerking van Joost Ector (voorzitter welstand), 'niet elke afwezigheid een gemis', die viel in het gesprek over de noodzaak om de barrières in de wijk te slechten. De vraag of je juist moet gaan voor goede verbindingen, of het huidige isolement moet koesteren, bleef vanavond een vraag. Wel lijkt 'raffinement' in deze wijk sowieso gewenst: regel het netjes op detailniveau, door zorgvuldig te tekenen.

Top-4

De samenvattingen van de ontwerpers gaven een goed beeld van de gesprekken aan de andere tafels dan de 'eigen'. Ook de individuele adviezen van de aanwezigen maakten duidelijk wat van belang werd geacht. Helemaal omdat deze adviezen, die op een speciaal formulier werden genoteerd, in een 'formulierendans' (met Utrechtse muziek) vijfmaal van scores werden voorzien door wisselende personen. Het hoogst scorende advies (23 uit 25 punten) betrof de Tweede Daalsedijk, maar is in feite universeel: Begin altijd met het structureren en ontwerpen van de (half-)openbare ruimte. Dit is van belang voor allerlei aspecten, zoals sociale kansen en de ecologie en waterhuishouding.



Volgende in de reeks zijn drie adviezen met 20 uit 25 punten. Pas de Utrechtse visie op gezond stedelijk leven ook in de bestaande wijk van Hoograven toe, luidt het eerste. Het tweede gaat ook over Hoograven-Zuid: Zorg er bij nieuwe verbindingen tussen wijken voor dat verkeersbewegingen passen bij de betreffende openbare ruimte. Het derde advies is een pleidooi voor contrasten in het Werkspoorkwartier: behoud ze en creëer ze. Net als het 'winnende' advies scoorde dit misschien juist hoog omdat het eigenlijk voor de hele stad geldt. Want zijn contrasten niet precies wat een stad tot stad maakt?

Gemeente aan zet

Bart van der Vossen, directeur ruimte van de Gemeente Utrecht, nam de adviezen officieel in ontvangst. Hij had een volle week, omdat er op meer plekken input werd geleverd voor de visie stedenbouw. 'Het is indrukwekkend, deze avonden zijn cadeautjes van denkkraft', zegt Van der Vossen. In sommige adviezen proeft hij een waarschuwing. 'Jullie vinden dat we aan een gezonde stad moeten werken, als we die propageren. En dat doen we! Kijk bijvoorbeeld naar Overvecht.' Het valt hem op dat de waarden die bewoners deze week in de diverse verdiepende gesprekken aandragen behoorlijk overlappen, of ze nu een 'ruimtelijk professional' zijn of niet. 'Het is onze taak om in de stedenbouwkundige visie een balans te vinden tussen wat onze dienst en wat de stad aandraagt.'



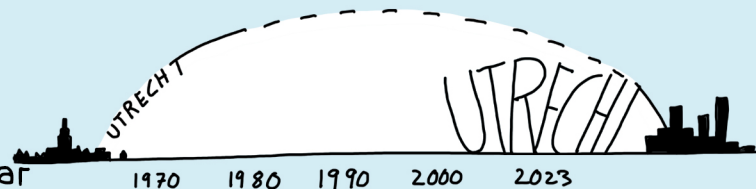
Van der Vossen was naar eigen zeggen 'even bang voor een problematiseringsslag' en toont zich aangenaam verrast over de uitkomst van de door AORTA georganiseerde avond. Zijn verbazing brengt nóg een identiteitskenmerk voor het voetlicht. Het was heel slecht weer en in de wereld van het ruimtelijk ontwerp is het druk, druk, druk. Toch togen deze Utrechtse naar Karma Kebab: constructieve, betrokken bewoners zijn ook typisch Utrechts. Het verplicht de gemeente nog eens extra om te doen wat zij bij monde van Van der Vossen reeds beloofde: adviezen worden opgenomen in de stedenbouwvisie en zo niet, dan wordt beargumenteerd waarom. De nieuwe visie wordt begin 2024 verwacht.



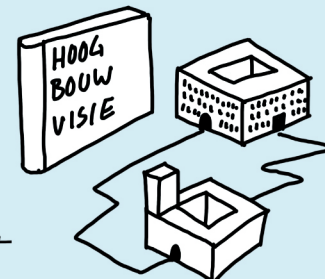
Er gaat best veel goed

Wat een schaa sprong

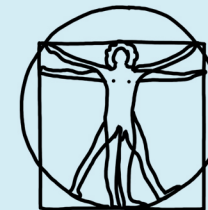
stads
slenteraar



Meer middenbouw



Denk aan de menselijke maat



Utrecht worstelt al
lang met zijn identiteit

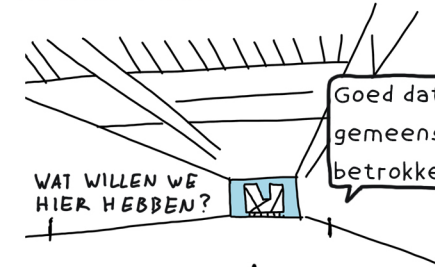
Utrecht is gewoon
heel mooi

Houd Utrecht toegankelijk voor alle
mensen
Toegankelijkheid gaat sterk achteruit

Identiteit is raffinement
in de openbare ruimte:
liefde voor detail



break outs



Houd en creëer
contrasten
rustig vs stil
druk vs levendig

IS HIER ERGENS
EEN CULTURELE
HOT SPOT?

Zorg voor samenhang in cultuur
op alle schaalniveaus

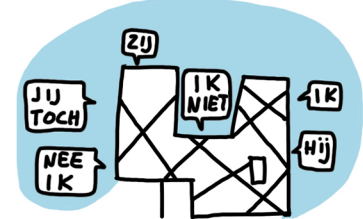
Werkspoorkwartier

Zullen we wat witte
vlekken laten

Organiseer ruimte om te
experimenteren

Gemeente moet
eindverantwoordelijk zijn

NIET ALLES
IN KLEUREN



Veemarkt en Voordorp

Betrek oude en nieuwe
bewoners bij de planvorming

Identiteit van de wijk
bepaalt participatie

Tweede Daalsedijk

Dat is ook van belang voor
sociale kansen en voor
ecologie en water

Hoograven-Zuid

De ziel is er een beetje uit

VROEGER HOEFDE JE NIET
NAAR EEN ANDERE WIJK
VOOR EEN WINKEL

Gezond stedelijk leven
ook in bestaande wijken

Verdichten

KOMEN WE
NIET IN DE
KNEL?

Houd de grote straten robuust
en groen

Begin altijd met het
ontwerpen of structureren
van de openbare ruimte

DE KLEINE
STRAATJES
KUN JE LOS
LATEN

DAT IS EEN
MOOI CONTRAST

WAT EEN MOOI DETAIL
DAAR KAN HIJ NOG WAT
VAN LEREN

Moet je de verbinding tussen
wijken onderling versterken
of is het isolement beter?

Let op ruimte voor inpasbaarheid
nieuwe verkeersbewegingen

NIET ELKE STRAAT
MOET EEN AUTO STRAAT
ZIJN!

Heb oog voor raffinement

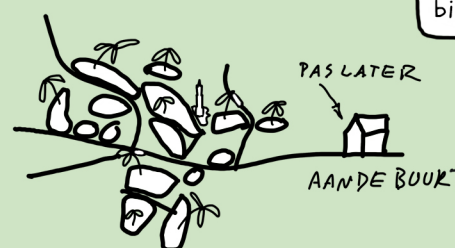
In de openbare ruimte moet
veel ruimte komen
voor water en vergroening.

Ruimtelijke kwaliteit is niet
alleen architectonisch.
Bouwen is ook cultuur en
creëert ruimte voor cultuur



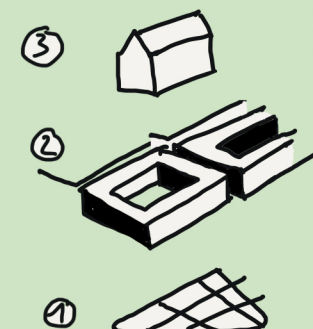
Like Bijlsma

Denk aan de menselijke maat
bij een gebouwd ensemble

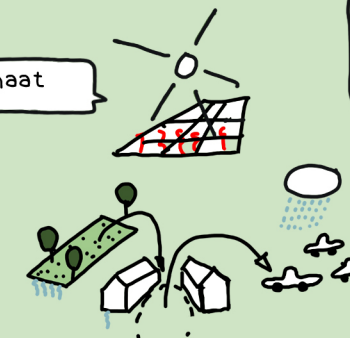


Begin met de structuur van de straten,
daarna komen de gebouwen

Vergeet niet het klimaat



Bij het verdichten van de stad
wordt de druk op de
openbare ruimte groter



www.juttaraith.nl

OVERIGE ADVIEZEN DEBATAVOND AORTA

Verslag door: Gemeente Utrecht

Hoograven-zuid

- Zorg dat je kleine groene ruimten met elkaar verbindt zodat er een groen netwerk van fijne plekken ontstaat.
- Doorvertaling op strategisch/ruimtelijk niveau is waar het echt spannend wordt.
- Kwaliteit is een ontwerpopgave.
- Zorg dat je visie op 'gezond stedelijk leven' ook in de bestaande wijk van Hoograven toegepast gaat worden.
- Saneer de geluidshinder en maak aantrekkelijke groene verbindingen.
- "If it ain't broken, don't fix it" (los eerst échte problemen op).
- Zorg dat je de gezonde stad op alle niveaus echt waarmaakt. Doe dit door middel van:
 - Fijnmazig verbinden van de context;
 - Geluidsoverlast verminderen Waterlinieweg;
 - Voetgangersweefsels aanleggen;
 - Ontmoetingen stimuleren;
 - Ziel in de wijk behouden.
- Zorg voor raffinement: Utrecht is een verfijnde dame.
- De waterlinieweg als verbinder i.p.v. barrière. Ga nu het zaadje planten voor het afwaarderen van de weg en het omzetten naar groene highline.
- Zorg voor goede verbindingen tussen wijken onderling, maar let tegelijkertijd op dat nieuwe verkeersbewegingen die je daar creëert, passen binnen de ruimte die er is in de betreffende wijk.
- Hoograven zuidoost is niet de plek om te verdichten!
- De Waterlinieweg moet (met behoudt van functie) ondergronds.
- Delen van de wijk zijn geschikt voor monumentverklaring.

Veemarkt/voordorp

- Spreek uit welke kwaliteit je in de bestaande stad voor kleine inbreidinglocaties nastreeft, zodat je als gemeente niet steeds het wiel opnieuw hoeft uit te vinden.
- Utrechtse identiteit: stad! Toch: in vergeten plekken: ja voor de pressure-cooker.
- Beperk de tijd tussen planinitiatief en realisatie. Verantwoord participeren!
- Cluster auto's.
- Bewaak de identiteit van buurten.
- Relativeer de inbreng van bewoners: het zijn geen professionals.
- Elke ontwikkeling in Utrecht verdient een eigen aanpak; probeer niet alles in regels te vatten, want stedenbouw is veel te dynamisch. Daarna kan de planoloog en jurist eroverheen.

Tweede Daalsedijk

- Hou de tijdlagen in beeld: als je weet waar je vandaan komt, weet je waar je naar toe moet.
- Gezamenlijk groen in relatie tot de bestaande gebouwen. Richt je op gezamenlijk tuinieren in het groen in combinatie met een fijne gezamenlijke openbare ruimte. Ontwikkel een nieuwe typologie voor het gebied. Laat concordia intact met kunstenaars. Intern restaurant. Ook voor nieuwbouw.
- Maak ontwikkelingsprocessen korter! Zorg voor snelle participatie en creëer commitment tussen gemeente, ontwikkelaar, buurt, etc. Geef duidelijke kaders, geen ambities 'stapelen'.

- Benut de identiteit van het industriële spoorverleden in de openbare ruimte. Geef de industriële gebouwen die bewaard blijven ruimte in het gebied, zodat ze vanuit zichtlijnen goed te zien zijn.
- Begin altijd met het ontwerpen/structureren van de openbare (en evt. half-openbare) ruimtes. Ook van belang voor sociale kansen en voor ecologie/water etc.
- Maak een geluidsvisie! Geluid, lawaai en stilte zijn essentieel om over na te denken en mee te nemen bij ontwikkeling en verdichting. Niet alleen voor wonen etc. maar ook voor recreëren. Gaat verder dan wettelijk kader.
- Lokale kernen, stadswandelroutes, centraal parkeren, aandacht voor fietsers en voetgangers.
- Geef de stad terug aan de bewoners.

Werkspoorkwartier

- Algemeen: laat de bestaande stad meegroeien met de schaa sprong: optoppen, omgevingsverordeningen versoepelen, “til” de stad een paar lagen op!
- Verdichten op een kwalitatieve manier: levendige plinten, toekomstbestendige “monumentale” ontwerpen.
- Hoger dan de dom mag als het ontwerp maar aan het bovenstaande voldoet.
- Zorg voor een plintmanager/stadsbouwcommissie.
- Maak verbindende thema’s zoals doorgaande groenzones (ook voor sport) in bereikbare en doorwaadbare gebieden voor fietsers/voetgangers.
- Verdichten en “echte” hoogbouw bij alle OV-punten met lage/parkeernormen.
- Eerst verdichten in de stad en daarna pas Rijnenburg.
- Behoud identiteit wijken.
- Contrasten: houdt ze en creëer ze. Rustig/stil en druk/levendig.
- Niet slopen (tenzij hergebruik), beperk nieuw/ruw materiaal.
- Bestaande vierkante meters beter benutten door woningen te splitsen.
- Privé-auto binnen de ring verbod (enkel delen toegestaan).
- Sterk vergroenen.
- Ondersteun coöperatieven.
- Stad voor iedere portemonnee voor wonen, werken én voorzieningen.
- Zorg voor sterke publieke voorzieningen.
- Laat een visie meer zijn dan dat. Durf ook te kiezen voor een echte richting en doelen. Maak het desnoods concreet per deelgebied of zelfs potentiële ontwikkellocatie.
- Ruimte voor initiatieven: laat dingen gebeuren in een testfase. Zonder testen weet je niks.
- Meer overdekte pleinen, zoals het stationsplein, maar beschut en zonder mensen die er allen doorheen lopen. Het moet een bestemming zijn die ook ’s avonds veilig en welkom voelt (goed belicht). Parkeerplaatsen groter en allemaal bij elkaar. Daardoor straten die meer open zijn (specifiek voor werkspoor).

VERDIEPEND TOEKOMSTGESPREK #2

Datum: 20 november 2023, 20.00 tot 22.00 uur

Locatie: stadion Galgenwaard, Utrecht

Aantal aanwezigen: 38 externe deelnemers

Verslag door: Gemeente Utrecht

Op 7 en 20 november organiseerden we een tweetal verdiepende toekomstgesprekken voor Utrechtse en andere geïnteresseerden. Beide gesprekken zijn hetzelfde van opzet, alleen hebben een andere locatie. Eén in het vooral onder jongeren bekende Karma Kebab op de Kanaalweg, en één in de typisch Utrechtse, doch chiquere evenementenlocatie van stadion Galgenwaard. Doel van de avonden is om in gesprek te gaan over de drie thema's die bij de eerste ronde belangrijk werden bevonden. Na een plenaire start in talkshowsetting, gingen we uiteen in groepen om met elkaar in gesprek te gaan over goede en minder goede Utrechtse ontwerpvoorbeelden en om uiteindelijk ontwerpprincipes voor de toekomstige inrichting van de stad te definiëren. Hieronder alle resultaten.

Plenair begin: talkshow tafelgesprek

Vraag aan de zaal: wat vindt u belangrijk voor de stad?

- Vergroening: in mijn buurt is weinig groen en je merkt in de zomer dat er veel hitte blijft hangen.
- Toegankelijkheid voor iedereen. We weten allemaal dat we ouder worden, maar we weten niet wat voor beperkingen we krijgen.



Tafelgesprek

De sociale component en de stenen gebouwen zijn samen een ding: dat is niet los te zien. Zorg voor genoeg aandacht voor de sociale structuren. Hoe zorg je dat ingrepen in de ruimte bijdragen aan sociale structuren? Dat moet terugkomen in de stedenbouwvisie.

Er schuift iemand uit de zaal aan: “Ik hoor alleen maar mensen aan tafel zich voorstellen en vertellen over wat ze willen doen. Ik wil in gesprek over de toekomst van Utrecht.” Specifiek worden genoemd:

- Leefbaarheid is een thema: moeten we wel groter worden? En zo ja, hoe maak je het dan toch leefbaar? Mobiliteit ook: stad zonder auto's gaat ook niet, mensen zijn afhankelijk van de auto. Niet iedereen kan met OV.
- Uitbreiden in de breedte en niet alleen in de hoogte: leidt vaak tot vereenzaming.

Jongeren zien vaak wel toekomst in hoogbouw, ouderen willen graag meer uitbreiden in de breedte.

- Jongere: ik wil graag naar Utrecht verhuizen maar woningnood is hoog. Hoogbouw is waarschijnlijk een goede oplossing hiervoor, al begrijp ik het standpunt van uitbreiden in de breedte ook vanuit een ander perspectief.

Er schuift een nieuw iemand uit de zaal aan. Hoe behartig je de belangen van mensen met een beperking? Er moet beleid worden gevoerd om mensen met een beperking tegemoet te komen in alle aspecten van het leven. Wethouder reageert: “Stedenbouwvisie biedt juist mogelijkheden om dit op te nemen”.



Groepsverslag tafel 1 - verdichting en leefbaarheid

Voorbeelden typisch Utrechtse straten: Croeselaan, Kanaalstraat, 7 steegjes, Oudegracht, Sweder van Zuylenweg, Bremstraat, Willem van Noortstraat. Over deze laatste straat hebben we doorgepraat aan tafel.

Vooraf: het maakt uit of je er woont of verblijft. En of je een beperking hebt of niet. Ook wie je bent in het verkeer: looper, fietser, gebruiker ov, automobilist. Ontwerpprincipes zijn echt afhankelijk van deze situaties.

Wat is prettig aan de Willem van Noortstraat?

- Gevelbeeld/details.
- Druk/levendig.
- Koffie- en eettentjes/gezellig hoekjes.
- Dichtbij centrum.
- Redelijk brede straat.
- Fietsenrekken: dat ze er zijn.

Wat is er minder prettig aan de Willem van Noortstraat?

- Fietsenrekken: te weinig en rommelig (vuil tussen), staan soms in de weg.
- Door breedte te hard rijden.
- Gevaarlijk om te fietsen.
- Drukke straat/sluipverkeer.
- "Suggestiestrook" fiets.
- Te weinig handhaving op zwerffietsen.

Wat maakt de Willem van Noortstraat leefbaar?

- De rustige zijstraten.
- De middenberm.
- Er is nog verschil tussen levendig en te levendig ('laat het geen tweede Nobelstraat worden').
- Brede stoep.
- Kruispunten à la de Pijp in Amsterdam.
- Sociale veiligheid door de levendigheid.

Wat maakt de Willem van Noortstraat niet leefbaar?

- Verstening.
- Weinig/geen bomen/groen.
- Risico's door het vele verkeer.
- Het parkje/groen is "weggestopt"; geen wandelroute.
- Het parkje zit pal aan de weg.

Waar moet je rekening mee houden als je de Willem van Noortstraat gaat verdichten?

- Er komen meer bewoners in een huis.
- Er zal meer verkeer komen, want de nieuwe bewoners hebben auto's en fietsen en krijgen ook wel eens bezoek. De vraag is of er voor elke extra bewoner een parkeerplek bij moet. Je kunt wellicht ook iets doen met ondergronds parkeren en nieuwe bewoners bijvoorbeeld geen parkeervergunning geven.
- Er zullen meer voorzieningen nodig zijn, bijvoorbeeld ook huisartsenzorg. Dat moet geen sluitstuk zijn.
- De roze gebouwen aan de Willem van Noortstraat zijn een voorbeeld, maar men vindt de woningen niet zo mooi.
- Een fietsstraat zou een oplossing zijn. Hier is maar één mevrouw tegen aan de tafel, de rest is allemaal voor. Deze oplossing werd genoemd door een meneer die er al heel lang woont, de straat heeft zien veranderen en ook (positieve) ervaringen heeft met andere fietsstraten. Tegen de mevrouw die tegen is, werd gezegd: 'het is ook gedrag van mensen'.

Ontwerpprincipes

- Parkeerplekken geleidelijk afbouwen.
- Nieuwe bewoners geen parkeerplek/vergunning meer geven.
- Fietsstraat.
- Geen voortuin is prima als er een park om de hoek is.

- Je kunt altijd wat tegels wippen.
- Speelplekken in de zijstraten.
- Publiek en sociaal groen waar mensen elkaar kunnen ontmoeten/schaduw vinden.
- Zorg voor voldoende voorzieningen, ook huisartsen/gezondheidszorg.
- Verticaal groen.
- Daken benutten: serum of zonne-energie.
- Optoppen: extra lagen.
- Brede trottoirs.
- Overgang privé-openbaar met bijvoorbeeld bankjes voor het huis.



Groepsverslag tafel 2 - balans rust en drukte

Voorbeelden typisch Utrechtse straten/plekken: Moreelsepark, Oosterspoorbaanpark, fietspad Gageldijk, Amsterdamsestraatweg. Deze hebben we allemaal uitgewerkt.

Moreelsepark

- Groene oase.
- Mooie gebouwen.
- Mooie doorlooproute.
- Natuurwaarde zit in de ouderdom.
- Groen wordt ervaren als kijkgroen.
- Herkenbaarheid van het groen is lastig. Daardoor rommelig.

Ontwerpprincipes

- Creëer in dichte bebouwingswanden af en toe een open groene verblijfsplek.

Oosterspoorbaanpark

- Nauwkeurige inspraak met bewoners gedaan.
- Verbindende plek.
- Nieuw groen.
- Overgang wordt als plezierig ervaren.
- Spontaan ontstaan.
- Wordt fanatiek gesport.
- Te veel drukte met elektrische fietsen en elektrische steps, maar grappig genoeg kom je ze daar niet veel tegen.

Ontwerpprincipes

- Gebruik groene luwe routes om verschillende gebieden met elkaar te verbinden, ook al is dit soms een iets langere afstand (comfort boven kortste route).
- Het scheiden van verkeersstromen (fietser en voetganger in dit geval) is voor kwetsbare doelgroepen noodzakelijk voor een comfortabele route.

Fietspad Gageldijk

- Geborgenheid.
- Verbinding met een eigen identiteit.
- Karakteristieke oude wilgen.
- Met name door vrouwen als niet veilig ervaren in het donker.
- Ook voor mensen met een beperking onveilig vanwege gebrek aan overzicht/openheid.

Ontwerpprincipes

- Gebruik historische landschappelijke elementen (dijken/linten/bomenrijen/waterlopen) om een plek meer identiteit te geven.
- Het mengen van verschillende verkeersstromen op hetzelfde profiel kan alleen als de intensiteiten laag zijn.

Amsterdamsestraatweg

- Suggestie om bewust te kiezen voor een strook groen.
- Afwisselend ritme in voorzieningen wordt als positief ervaren.
- Drukke in de straat. Begin van de straat als unheimisch ervaren.
- De mooie wijken erachter zijn slecht toegankelijk.

Ontwerpprincipes

- Maak overtuigende keuzes om enkele straten volledig te vergroenen, om zo groene ommetjes te creëren. Hierin rigoureuzer vergroenen en aanpassingen doen.
- Combineer voorzieningen op de vier hoeken van een wegkruising met elkaar voor meer samenhang van een verblijfsplek.

Groepsverslag tafel 3 - verdichting en leefbaarheid

- Toegankelijkheid als uitgangspunt bij het ontwerpen van gebouwen en openbare ruimte (aanscherpen bouwbesluit): als je het goed doet voor de minst mobiele in de samenleving, doe je het goed voor iedereen.
- Het is wenselijk voorzieningen in de nabijheid te hebben, dus op korte loop- of fietsafstand. Maar wanneer de kwaliteit van de voorzieningen achterblijft dan is het wenselijker iets verder te reizen voor betere voorziening. Hou hier dus rekening mee in de planning/ordening van voorzieningen. Een decentrale stad kan dus aantrekkelijk zijn qua bereikbaarheid voorzieningen.
- Zorg voor een gebiedsgerichte aanpak voor druk op de openbare ruimte. Elke wijk heeft zijn eigen balans tussen auto/fiets/kwaliteit voorzieningen. Er zijn best buurten

waar de auto een minder dominante plek kan krijgen, zeker in nieuwe buurten waar mensen er bewust voor kiezen. Let er dan wel op dat je geen eenzijdige buurten bouwt (zorg voor bijvoorbeeld Merwede)! Mengen is belangrijk.

- Zorg in de buurt voor een goede mix in woningen, ook ten behoeve van de doorstroming (bijvoorbeeld een knarrenhof om zo grote woningen vrij te krijgen voor gezinnen). In elke buurt kan er nog wel wat bijgebouwd worden om doorstroming op gang te helpen. Ouderen willen wel kleiner wonen maar de buurt liever niet verlaten. Denk dan ook na over toewijzing en huurprijzen.
- Voorbeeld Overvecht, de cube: een mooi gebouw dat de uitstraling van het gebied vergroot. De hoogte past daar ook. Er staat wel een enorme fietsparkeerplaats voor de deur, dat zou beter kunnen.
- Voorbeeld hoogbouw op de kop van zuid: van een afstandje ziet het er mooi uit! Van dichtbij is het niet prettig. Je waait weg en er is geen groen op straat. De logistiek bepaalt het straatbeeld. Dit kan wel beter worden ontworpen.
- Zeggenschap/eigenaarschap van/door bewoners in hun omgeving. Maak bewoners meer leidend in ontwikkelingen in de buurt. Werk op de buurtschaal.
- Kwaliteit:
 - Kronen: let bij hoogbouw ook op de beëindiging van het gebouw. Maak niet alleen maar gebouwen met een platte bovenkant/ ontwerp de kroon.
 - Vergelijking andere steden met vergelijkbare schaal.
 - Maak een goede/slechte-plekken-kaart.
- Schaarste aan parkeren heeft een negatieve impact op de sociale cohesie in een wijk: als mensen moeten vechten voor hun parkeerplek schept dat geen band met de buuren.



Gespreksverslag groepstafel 4 - balans rust en drukte

Voorbeelden typisch Utrechtse straten/plekken: Ledig Erf, Wilhelminapark, Watertorenpark, Croeselaan.

Ledig Erf

Goed

- Eenduidige bestrating.
- Levendig.
- Open.
- Bomen/groenen.
- Afwisseling groen-bestrating.
- Origineel.
- Bankjes.

Niet goed

- Fietsdrukke.
- Niet goed ingericht op het gebruik.
- Te massale terrassen.
- Onduidelijkheid waar ruimte is voor voetganger door combi auto-fiets-voetganger.
- Hard rijden: verkeersveiligheid.

Wilhelminapark

- Geen doorgaande route maken door het park, heel druk en onrustig, terwijl je daar rust wil.
- Kun je de fietsroute niet verdiepen, dat is rustiger.

Watertorenpark

Goed

- Zebrapad.
- Groen in de straat.
- Snelheid geremd door groen.

Niet goed

- Weg door het park.

Croeselaan

- Groene toevoegingen.

Ontwerpprincipes

- Bottom-up: met de buurt en met gebruikers ontwerpen: buurt en gebruikers bij elkaar brengen.
- Gevoel van 'onze straat' creëren, ook door een stukje in eigen beheer geven aan bewoners.
- Materiaal en inrichting moet sturen naar juiste gebruik.
- Groen in de straat!! Overal meer groen, andere balans met bestrating.
- Toegankelijke openbare ruimte.
- Niet overal uniforme inrichting, ruimte voor maatwerk.
- Maak ruimte voor nazorg: na een tijdje kijken of het werkt en of je nog moet bijstellen.

Groepsverslag tafel 5 - meer groen in de stad

- Focus op verticaal groen: geveltuinen, plantenwanden, moswanden etc.
- Groen moet (bio)divers en ecologisch zijn. Zorg voor een variatie in kleur en hoogte.
- Groen moet verschillende waarden/ functies hebben: bijvoorbeeld ook gebruik voor sporten, sociale cohesie, ecologie etc.
- Het beleid van de gemeente is goed, maar het loopt vaak vast in de uitvoering. Zorg daarom voor meer flexibiliteit in de uitvoering van het beleid. Maak een groter kader waarbinnen een wijkopzichter ruimte kan geven voor bijvoorbeeld geveltuinen of ander groen.
- Geen keuze voor meer parken of groenere straten: het is en en.
- Offer niet zomaar parkeerplekken op. Kijk eerder naar andere mogelijkheden (focus op verticaal groen, zie eerste punt). Bewoners met een auto willen geen parkeerplek opofferen, bewoners zonder auto vinden dit geen probleem.
- Als je nieuwe woningen bouwt, bouw dan ook nieuwe parken. Huidige parken staan onder druk. Zowel in gebruik als ecologisch.



Overige punten

- Goed voorbeeld zijn de plantenbakken aan lantaarnpalen.
- Maak gebruik van WADI's.
- Focus op groen dat de kwaliteit verbetert.
- Goed voorbeeld zijn groene gevels en groene daken.
- Vergroen de speelplekken en schoolpleinen: dat is vaak nog veel te veel steen.
- Goed voorbeeld zijn de wildduinen: deze hebben weinig onderhoud nodig.
- Behoud de waarde van het huidige groen en de parken. Nieuwe ontwikkelingen gaan ten koste van het huidige groen. Voorbeelden zijn: bij de vernieuwing van de Kanaalstraat zijn oude bomen weggegaan en nieuwe bomen gepland. Maar de nieuwe bomen zijn klein en zorgen niet voor een vermindering van de hittestress. De komende jaren is deze straat een bakoven. Ander voorbeeld is dat bij de bouw van hoge flats sommige planten in de schaduw komen en daardoor soms verdwijnen.

- Typische Utrechtse straten zijn straten met heel veel tegels. Er is veel potentie om deze te vergroenen, maar processen om dit te vergroenen duren erg lang.
- Goed voorbeeld is Leeflandpark. Groen dat ook de sociale cohesie bevordert.
- Focus op bomen die veel blad hebben. In Utrecht zie je vaak dat bomen veel stam hebben, maar relatief weinig groen/ bladeren.
- Focus op groen dat voor meerdere doeleinden bruikbaar is.
- Goed voorbeeld is het project toevallig groen. Hierbij werd groen wat toevallig groeide op een bepaalde plaats beschermd. Hierdoor is er meer ruimte voor exotisch groen.

Terugkoppeling na groepsgesprekken

Thema: verdichting en leefbaarheid

- Zorg voor een goede overgang tussen privé en openbaar (bijv. bankje voor huis).
- Benut de hoeken van bouwblokken: maakt een buurt leefbaar, op kruispunten.
- Benut ook de daken.
- In bestaande buurten is nog best wel ruimte om kleinschalig woningen toe te voegen. Let er dan op hoe je dan een mix kan invoeren: ouderen van een grote eengezinswoning naar een kleinere voor bevordering van de doorstroom.
- Heb aandacht voor de buurt en de sterke leefgemeenschappen daarbinnen. Ga daar sensitief mee om.
- Reactie seniorenburgemeester uit de zaal: in 2040 verdubbeling van senioren. Veel senioren in te grote woningen willen wel weg maar ze betalen veel meer voor veel minder, dus geen aantrekkelijk alternatief. In te grote huizen vereenzamen ouderen. Knarrenhofjes zijn een goed idee maar mensen willen graag betaalbaar en vooral in hun eigen buurt blijven wonen.

Thema: balans rust en drukte

- Balans tussen autoverkeer en langzaam verkeer. Geef meer ruimte aan voetgangers.
- Auto weren is lastig, want hoe ga je dan om met mensen die afhankelijk zijn van de auto? Evt. kun je hier bij nieuwe bewoners wat harder op zijn. Auto's zijn heel bepalend voor leefbaarheid.
- Toegankelijkheid. Als je het goed doet voor mensen die minder mobiel zijn, dan doe je het goed voor iedereen.
- Neem de buurt mee in het ontwerpproces, zodat er ook eigenaarschap ontstaat.
- Laat regels en principes wat meer los. Hou/creëer ook ruimte voor maatwerk per stukje in de wijk. Iets 'eigens'.

Thema: meer groen in de stad

- Mensen hechten waarde aan kwalitatief en divers groen. Niet alleen voor mensen maar ook voor dieren. Graag vanuit de voordeur dicht bij huis. Vergroen straten voor hitte, maar ook voor beleefbaarheid.
- Beleid is leuk, maar zorg dat het ook praktisch haalbaar/toepasbaar is.
- Fietsroutes zijn een groot thema, vooral tussen oost en west: kies je voor groen of de stad/asfalt. Gedeelde ruimte of alles gescheiden?
- Mate van robuust groen, grote bomen etc. draagt veel bij aan intimiteit en straalt dus ook rust uit.

Inspraak vanuit de zaal

- Na herinrichting is er nooit meer budget over om naderhand te evalueren en aan te passen/aan te vullen. Zorg dat je daar budget voor over houdt.
- Fietsroutes: vergeet niet de veiligheid in ogenschouw te nemen bij routes door het groen. In het donker voelt dat niet veilig.
- In de hele discussie van vandaag mis ik in hoeverre de klimaatverandering invloed heeft op onze stedenbouw. Reactie stedenbouwkundige: *"klimaat is een belangrijk onderwerp. Ligt eigenlijk ten grondslag aan de leefbaarheid. Hoe gaan we om met bijv. hitte, water, biodiversiteit"*.
- Hoogbouw is niet of nauwelijks teruggekomen vandaag.
- Kijkt Utrecht ook naar (vergelijkbare) andere steden voor een stedenbouwvisie? Wat kunnen we daaruit leren?
- Is er een analyse kaart met fijne plekken en rotte plekken? Het kan helpen om dat inzichtelijk te krijgen in een kaart. Aandacht voor ruimtelijke kwaliteit.



Reflectie wethouder

Avond was erg goed. Positieve sfeer met constructieve feedback. Rode draad: de gesprekken gingen uiteindelijk allemaal over een gedeelde liefde voor Utrecht. Wat maakt dat we daarvan houden en wat kunnen we daaruit meenemen voor andere plekken in de stad waar we minder van houden? Dat hebben we vanavond op kunnen halen en dat maakt de avond geslaagd.

SPEL BASISSCHOOLLEERLINGEN 'TOEKOMST VAN UTRECHT'

Datum: 29 november 2023, 15.00 tot 16.00 uur

Locatie: Stads Kantoor Utrecht

Aantal aanwezigen: 7 kinderen van twee verschillende basisscholen uit Tuinwijk en Leidsche Rijn

Verslag door: Gemeente Utrecht

Als gemeente vonden we het belangrijk om ook de stem te horen van basisschoolleerlingen (groep 7 en 8). Daarom organiseerden we een spel om op een laagdrempelige en speelse manier in gesprek te gaan over de toekomst van Utrecht. In verschillende rondes dachten de leerlingen na over hun ideale stad en visualiseerden zij deze met allerlei bouwblokken. Vervolgens bekeken zij in hoeverre hun ideale stad verschilt van het huidige Utrecht en gaven zij tips mee aan de wethouder.

Ronde 1: droomstad beschrijven

In de eerste ronde dachten de kinderen in drie gemengde groepjes na over hun droomstad. Als je vrij mag dromen: hoe ziet jullie ideale stad er dan uit? Wat kun je er doen? Daaruit komen de volgende punten per groepje:

Groep 1

- Milieuneutrale gebouwen.
- Wel flats (op klein oppervlak veel woningen) maar geen grijze gebouwen. Veel kleur en planten.
- Openbare moestuinen in de stad die je kan huren.
- Veel parken met veel bomen, want dan wordt het minder snel warm.
- Ruwe/spannende speeltuinen waar je risico kunt nemen.
- Genoeg oplaadpalen voor elektrische auto's.
- Brede winkelstraten, omdat je anders tegen elkaar botst.
- Niet dat alle huizen hetzelfde, want dat is ook zo saai.
- Als het warm is, kun je airco's buiten op straat hangen waar je dan een soort water/mist uit sproeit voor verkoeling.
- Opvangplekken voor regenwater, ook om de airco's te vullen.
- Zonnepanelen op lantaarnpalen, zodat ze opladen.

Groep 2

- Meer winkels.
- Veel groen: veel parkjes en waterplekjes zoals meertjes.
- Sportplek. Buiten (in een park).
- Flats en huizen (appartementen).
- Eén muur maken waar je legaal graffiti mag doen, zodat dit niet op andere gebouwen hoeft.
- Plein met podium.
- Bios, theater.
- Meer (anti-stink) prullenbakken, overal in de buurt om het schoon te houden.
- Skatebaan.
- Indoorspeeltuin voor kinderen.

Groep 3

- Schoner, niet alles vies.
- Speeltuinen dicht bij woonwijken (betere plekken).
- Kleurrijke huizen.

- Theatervoorstellingen voor kinderen. Die voor volwassenen zijn niet leuk voor kinderen.
- Minder auto's met uitstoot. Meer elektrische auto's.
- Meer prullenbakken (zodat het schoon blijft).
- Meer natuurland.
- Betere wegen en stoepen (alles moet heel zijn, geen gaten in de weg).

Ronde 2: woonwensen beschrijven

In de volgende ronde gaan de kinderen in twee nieuwe groepen uiteen om te bedenken hoe ze de stad niet alleen goed voor zichzelf, maar goed voor iedereen kunnen maken.

Groep 1

- Een plekje voor ouderen om vrienden te maken (soort ouderenhangplek).
- Laadpalen voor elektrische auto's om die te stimuleren.
- Speciale zones voor roken, niet meer overal.
- Leukere en stevigere speeltuinen.
- Meer handhaving en strengere regels voor verkeer (vooral voor fietsen met telefoon).
- Meer plekken voor vluchtelingen.



Groep 2

- Bredere loopwegen, ook voor mensen in rolstoelen (toegankelijk).
- Een bejaardentehuis aan de rand van de stad omdat het daar rustig is, maar dan kunnen er ook ouderen in de stad wonen.
- Een weeshuis voor kinderen.
- Kerken en moskeeën aan de rand van de stad voor gelovige mensen.
- Parkeerplekken met laadpalen zodat elektrische auto's daar kunnen staan.
- Betere wegen.
- Één speciale plek om te gaan roken (aan de andere kant van de graffiti-muur). Dit voorkomt ook vervuiling door peukel overal op straat.

- Binnen de stad heel veel planten.
- Watersproeiers voor in de zomer.
- Een plek voor daklozen, ook zodat ze niet overal gaan zitten.
- Een grote plattegrond op straat voor als je geen telefoon hebt.
- Een plek voor zonnepanelen of windmolens voor groene energie.

Ronde 3: stad bouwen

De kinderen gaan vervolgens aan de slag om met de verschillende elementen (allerlei soorten gebouwen) met z'n allen hun ideale stad te bouwen. Wat volgt, is een interessant gesprek en weloverwogen keuzes over de gebouwen die een plekje krijgen in hun stad, waarbij rekening wordt gehouden met alle type bewoners.

Het resultaat is een stad met veel woningen om iedereen te dienen. Niet alleen in rijtjes, maar juist ook gestapeld. Eén van de leerlingen merkte na lang puzzelen om voldoende woningen én voorzieningen terug te laten komen het volgende op: *“Hey, maar we kunnen gebouwen ook op elkaar stapelen hè? Het hoeft niet altijd één los gebouw te zijn”*. Dat vond de rest een goed idee. Hoog gestapelde woningen (flats/appartementen met meerdere lagen) kwamen aan de rand van de stad. In het midden kwamen lager gestapelde woningen (twee/drie lagen) en rijtjeswoningen. In het midden van de stad waren ook verschillende soorten winkels, horeca, een museum, een gemeentehuis, een bibliotheek, een bank, de brandweer, een ziekenhuis, een tandarts, een apotheek, een hangplek voor jongeren, een kinderdagverblijf, een basisschool, een boerderij met dierenweide en een parkeergarage.

Aan de rand van de stad werden bewust andere functies toegevoegd. Zo was er een middelbare school, een MBO- en HBO-locatie en een universiteit. Ook was er een grote supermarkt, een markthal, een bioscoop, een concerthal, een dierenasiel, een daklozenopvang en veel kantooruimte. Voor de bereikbaarheid was er een station met een fietsverhuurlocatie. Ook aan religie werd gedacht. Zo kwam er een kerk, een moskee en een hindoeïstische tempel.

Ook was er aandacht voor het milieu. De kinderen lieten een deel van de stad leeg als park (mét speeltoestellen en een skatebaan) en met aan de rand een bosgebied. Daarnaast waren er in de stad meerdere elektrische laadpunten, voldoende inzamelpunten voor afval en aan de rand was een windmolenpark.

Opvallend is dat de kinderen slim nadachten over de beschikbare ruimte en veel functies clusterden. Een scholencluster met verschillende soorten scholen; een gezondheidscluster met het ziekenhuis, een apotheek en een tandarts; een recreatiecluster met een bioscoop, een concertzaal en een markthal; het kinderdagverblijf naast de basisschool, en het station naast de fietsverhuur.

Ronde 4: droomstad vs. huidige Utrecht

In de laatste ronde bekeken de kinderen hun gebouwde stad. Zij missen hierin:

- Prullenbakken (zijn geen onderdeel van het spel).
- Flats. Meer de hoogte in (dat kon moeilijk in het spel).
- Groene flats, met hangplanten en kleuren.
- Fietspaden (waren ook niet expliciet in het spel). Minder autowegen, meer fietspaden.
- Deelauto's, niet iedereen een privéauto. Auto's nemen veel ruimte in beslag. Meer fietsen stimuleren, dat is ook beter voor het milieu.

De kinderen vonden dat de gemeente zeker kan leren van hun stad. Zij noemden de volgende punten:

- Je kan gebouwen ook op elkaar stapelen en niet alles naast elkaar: meer hoogbouw.
- Veel groen, ook groene en kleurrijke hoogbouw.
- Utrecht is niet per se heel anders dan onze stad.
- De basis (plattegrond waarop gebouwd wordt) moet veel groener.
- Ook groen voor insecten, zoals bloemen in grasvelden.

De kinderen gaven de gemeente het volgende advies:

- Je moet niet alleen aan jezelf denken, maar naar andere meningen luisteren. Zoals van kinderen en ouderen. En ook dingen afkijken van andere landen en steden, dat is niet erg, maar juist een compliment.
- Moestuinen zouden we wel meer willen zien.
- Inspirerend voorbeeld: als je met de fiets of lopend bent, kun je bijv. een armbandje scannen en dan krijg je punten voor dat je het goed doet en een gezonde en milieuvriendelijke keuze maakt.



WERKBLAD #1



STAD BESCHRIJVEN

BESCHRIJF jullie ideale stad

Tip: jullie zinnen kunnen beginnen met: 'Onze ideale stad bestaat uit...', 'Wij willen meer...' of 'Wij vinden het belangrijk dat...'



JONGERENDEBAT UTRECHT CHALLENGE ALLIANTIE

Datum: 12 december 2023, 15.30 tot 19.00 uur

Locatie: Raadzaal stadhuis Utrecht

Aantal aanwezigen: 22 studenten van het instituut voor de gebouwde omgeving, met name studies Build Environment en Civiele Techniek. Leeftijd ongeveer 17-24 jaar

Verslag door: Gemeente Utrecht

Na de sustainable city challenge begin oktober, organiseerden gemeente Utrecht, de Utrecht Challenge Alliantie en Vidijs halverwege december een aanvullend jongerendebat voor alle deelnemende studenten van de challenge. Dit keer om juist de mening van studenten zélf te horen over de toekomstige inrichting van de stad en hun ideeën daarvoor. Centraal stond de vraag: in welke stad wil jij later leven?

Onderdeel 1: plenair debat

Zijn de drie gedefinieerde thema's ook onderwerpen die de studenten aanspreken?

- De prioriteit voor studenten ligt vooral bij voldoende woningen. Een thema als groen heeft in die zin minder prioriteit. Als er geen woningen zijn, kunnen ze er immers toch niet wonen.
- Tegelijkertijd is groen wel degelijk belangrijk, omdat je dat nodig hebt om tot rust te komen. Voor sporten en wandelen, dus bewegen, heb je ook groen nodig.
- Het is wel belangrijk om een scheiding te maken tussen woongebieden en uitgaansgebieden. In woongebieden rust, in uitgaansgebieden reuring. Dat hoeft niet dezelfde plek te zijn. Hier zijn wel verschillende geluiden hoorbaar. Iemand zegt "de stad is bedoeld voor drukte, rust kun je ook vinden op het platteland".



Foto: Samuel Wagner

Onderdeel 2: groepsgesprekken

Thema: meer groen

Wat zie je nu in Utrecht, hoe ziet het eruit?

- Veel losse parken, weinig groen in straatbeeld.
- Nieuwere wijken meer groen in straatbeeld.
- Weinig variatie in groen.
- Groene gevels gebouwen.
- Een paar parken maar niet verbonden.
- Gemeenschappelijke tuin op het Griftpark.
- Kleine planten voor huizen.

Hoe zou je willen dat het er uit ziet in de toekomst?

- Meer groen in de straten.
- Verschillende soorten groen.
- Meer water.
- Ruimte op daken gebruiken (zonnepanelen, planten etc.)
- Verbonden groene gebieden.
- Groene daken.
- Tuinen als barrières tussen huizen, fietspaden en de weg.
- Maak het toegankelijker.
- Stimuleren parken te onderhouden.

Wat zou er moeten veranderen om dat mogelijk te maken?

- Parkeerplaatsen verwijderen, deels voor groen.
- Meer buiten sportplekken.
- Verschillende soorten bomen in de stad.
- De hoogte in qua gebouwen → meer plek voor groen.
- Autovrije plekken.
- Meer tramverbindingen.
- Gemeenschap onderwijzen → gedragsverandering.
- Betere materialen voor de bestrating, voor water absorptie.

Thema: veranderende stad

Wat zie je nu in Utrecht, hoe ziet het eruit?

- Tweeledig: wonen en leven, Leidsche Rijn en rest van Utrecht.
- Te weinig groen, te veel bovengronds OV.
- Een steeds grotere vervangings- en renovatieopgave van de infrastructuur (wegen, kunstwerken, ondergrondse infra).
- Woningnood, huizen nodig. Verbeterde Utrechtse bouwstijl.

Hoe zou je willen dat het er uit ziet in de toekomst?

- Behouden van een 10-minutenstad, middelpunt de Dom houden en daaromheen bouwen.
- Door tweebaanswegen te veranderen naar eenbaanswegen en door groen te plaatsen. En metrolijn plannen te bedenken.
- Door meerjarig onderhoudsplan opnieuw te ontwikkelen en THP's te ontwikkelen per object. En marktaantrekkelijk prijzen af te spreken waarmee we innovatieve oplossingen kunnen stellen.
- Minder hoogbouw → de Dom moet overal te zien zijn.



Foto: Samuel Wagner

Onderdeel 3: ontwerp en pitches

Thema: meer groen

Groep 1 - Zijdebalen

Zijdebalen is nu best een stenig gebied, ondanks dat het nieuw is. Mag echt wel meer groen in terugkomen. Groenstroken in de wijk zijn nu privé. Dit maken we openbaar met bepaalde tijdsloten om hanggedrag tegen te gaan. Aan de andere kant van de weg creëren we een sportpark met attributen om te sporten met elkaar, of alleen. In het midden van de wijk halen we het café weg. De wijk ligt in het centrum, dus waarom hier een aparte horecagelegenheid? In plaats van het café maken we een speeltuin en waterfonteintjes voor kinderen. De kade aan het water maken we groener. We verbinden de losse bomen met groenstrook aan elkaar om het straatbeeld groener en uniform te maken. We trekken dezelfde groenstructuur door in de hele wijk, behalve langs de kade. Daar juist veel biodiversiteit. Daarbij zorgen we voor groene binnenplaatsen om tot rust te komen.

Ingrediënten ontwerp:

- Meer dakruimte gebruiken.
- Meer water in de wijk.
- Meer groenstroken.
- Tijdelijk openbare binnentuinen.
- Ook ruimte voor fruitbomen.

Groep 2 - Rivierenwijk

We maken de binnenplaats op het terrein autovrij, met ondergronds parkeren. Er zijn dan drie toegangswegen naar de garage toe. Alle mensen in de buurt parkeren ondergronds in plaats van op straat. Dat geeft ruimte om veel meer groen toe te voegen op straat. In het midden komt een park, met een grote fontein en een speelveld voor kinderen en jongeren. Afgestemd op wat de community wil. Overal op hoofdwegen creëren we groene stroken. Dat vermindert de uitstoot en zorgt voor meer afwatering. We zorgen voor meer bomen in het

gehele gebied. En een gesloten groengebied met kippen, bijenhôtels, etc. Dit wordt onderhouden door de bewoners en de eitjes, honing etc. is voor de bewoners van de wijk. De hoofdwegen overdekken we met een groene overkapping met een heder. De gemeente verzorgt het publieke groen. Dit plan vraagt ook om gedragsverandering om samen te zorgen voor de openbare ruimte, dus meer een soort community-building.

Ingrediënten ontwerp:

- Veel groen.
- Kleine parken voor de buurt.
- Veel bomen.
- Ondergrondse parkeerplekken (dubbel gebruik van een plek).
- Maak bestrating groener.
- Maak grote gemeenschappelijke parkeerplek zodat er meer ruimte is voor groen.
- Meer verbinding met de parken.
- Klimplanten.
- Groen dak boven een terras.
- Gras tussen de weg en het fietspad.
- Open speeltuin.
- Gemeenschappelijke tuin, dieren, lokale producten.
- Groene gevels en boomtoppen, hangplanten over de weg.



Foto: Samuel Wagner

Thema: rust en drukte

Het idee van deze groep is gebaseerd op een soort strip met clubs, waar studenten kunnen uitgaan en waar studenten zelf boven wonen in plaats van gezinnen. De auto's gaan eruit. De tram en fiets krijgen wel een centrale plek door een breed fietspad met een trambaan. Hier is ook ruimte voor hulpdiensten. Als de auto's weggaan, komt er ruimte voor groen en verblijven. Het privé-groen maken we beter openbaar, zodat het voor iedereen toegankelijk is. Langs de grachten creëren we verblijfsplekken. Fietzers parkeren naast de strip. Maar in

de strip zelf wordt niet gefietst, alleen maar gewandeld. In de gehele woonwijk creëren we een groen netwerk door meer bomen toe te voegen. We realiseren een soort groot park, in plaats van los groen op verschillende plekken. Bij het speelveld plaatsen we een hek als daar in de buurt behoefte aan is.

Ingrediënten ontwerp:

- Clubs.
- Minder tegel, meer groen.
- Studenten boven clubs.
- Van autoweg naar tram- en busbaan.
- Privé groen openbaar → sportveldje.
- Meer bankjes, verblijfsplekken creëren in de openbare ruimte, waar men kan rusten en samenkomen.

Dit groepje vindt het niet nodig om studenten te beschermen voor geluidsoverlast, omdat ze zonder woning sowieso nergens kunnen wonen. En in studentenhuizen is het sowieso vaak rumoerig. Prioriteit voor studenten is om érgens te wonen. Gemeente moet kiezen of je focust op families of studenten. Je kan wel clubs centreren in een gebied waar meer kantoren zijn.

Thema: veranderende stad

Deze groep heeft gekeken naar mobiliteit in het gebied. Zij creëren een groene omgeving in het midden van de wijk. Parkeren gebeurt ondergronds met vier verdiepingen met een gescheiden in- en uitgang. Boven op de parkeerplaats is het groen. Verkeer centreert zich aan de buitenrand door een hoofdweg. Daarmee is er een harde scheiding van verkeer aan rand en in de wijk. In de wijk zelf is het daardoor groen, met aan de buitenkant meer uitstoot. Aan de randen is hogere bouw, zodat dat als het ware een scheidingswand vormt tegen de uitstoot en verkeersgeluid. In de wijk is ruimte voor de fietser en wandelaar, gescheiden met struiken. Midden in de wijk is een dicht bosgebied met daaromheen wat opener groen met een vijver en bomen. Ook verstevigt deze groep de mobiliteit met een metro die rijdt op de trambaan. Het is geen probleem als mensen even moeten lopen, met de fiets moeten of met OV moeten om naar hun auto toe te gaan. Dus het hoeft in de toekomst niet meer allemaal naast de deur te zijn.

Deze groep is kritisch op de intentie van de gemeente voor groen-onderhoud door bewoners zelf. Zij vinden dat de gemeente dit moet onderhouden. Bewoners kunnen wel groenstrook aanvragen bij gemeente die zij dan zelf onderhouden en die gemeente dan gratis realiseert.

Ingrediënten ontwerp:

- Meer groen.
- Minder autowegen, meer voetgangerspaden.
- Een grote ondergrondse parkeergarage.
- Meerdere bouwlagen van de woningen aan de hoofdwegen.
- Metrolijnen onder de grond.
- Ondergrondse parkeerplekken. Bij panden die worden verbouwd.
- Fiets Voorrangswegen met tijdssloten voor voertuigen.

Onderdeel 4: afrondend gesprek

Wie wil een auto?

6 van de 20.

Er is veel groen dat wordt toegevoegd aan de stad, maar niet iedereen wil het onderhouden.

Wie zou bereid zijn om een rol te spelen in het onderhouden van het groen?

3 van de 20. Idee om mensen die een baan zoeken in te huren om groen te onderhouden.

Dus combineren met bewoners die vrijwillig willen bijdragen aan onderhoud van groen.

Idee: neem het onderhoud van groen van studenten al op in het opleidingscurriculum, zodat mensen al jong leren hoe zij het onderhouden. En geef mensen de mogelijkheid om zelf initiatieven te doen om parkeerplekken op te geven voor groen.

Wat vinden jullie ervan dat bewoners meer recht krijgen om mee te denken over de inrichting van de stad?

Super belangrijk! Juist de bewoners weten wat er nodig is. Gemeente is bestuursorgaan die dichtbij bewoners zou moeten staan. Dat is niet altijd zo. Ga juist door de straat lopen en vraag aan hen wat ze belangrijk vinden. In plaats van dat zij naar jullie moeten komen. Toe-eigening is belangrijk om de stad eigen te maken.

Hoe?

Bijvoorbeeld enquête door de brievenbus. Bij speeltuinen zijn altijd wel moeders te vinden die iets te zeggen hebben. Of klop gewoon bij mensen aan. Organiseer avondbijeenkomsten met uitnodiging door de brievenbus. Maar zorg ook voor onlinemogelijkheden, dus hybride participatie. Richt je wel daadwerkelijk op onderwerpen die je wil behandelen.

Is groen nou echt een belangrijk onderwerp voor de toekomst van de stad? Heeft Utrecht dat nodig? Moet het rustiger worden?

Er zijn veel drukke gebieden met bijvoorbeeld industrie. Dat creëert veel drukte en veel voertuigen. Kijk vooral daarnaar om het te vergroenen. Veel voertuigen geven toch wel het probleem. Kijk ook naar ondergronds OV. Bovengronds OV lost niet heel veel op. Juist die rijdende voertuigen moeten minder worden. Gebruik speeltuinen ook als openbaar groen.

Kijk ook naar pleinen die er zijn. Bijvoorbeeld Jaarbeurs of Vredenburg. Dit zijn allemaal betegelde pleinen. Zorg dat je dit veel meer vergroent met aandacht voor biodiversiteit. Kies bepaalde plekken uit waar je evenementen kunt houden, of organiseer die evenementen juist op hoofdwegen die dan tijdelijk worden afgesloten.

Woningen boven clubs: wie zou er graag meer clubs en cafés willen hebben?

6 van de 20.

Als de woningen goed geïsoleerd zijn, wil je daar dan boven wonen?

Als je weinig hoort, zeker! Als je strompelend uit de club naar boven kan, is dat zeker welkom!

Laatste oproep: creëer een denktank met jongeren/studenten! Ga vaker in gesprek met studenten. Het is harstikke leuk en belangrijk. Organiseer dit regelmatig. Doe dit met elk jaar, elk opleidingsniveau en luister wat jongeren belangrijk vinden. Maak het een opdracht voor scholen, bijvoorbeeld 'hoe verduurzaam je de stad' (al is dit de challenge geweest). Betrek hen echt veel meer bij de ontwikkeling van de stad! Het is ook leuk om internationale studenten te betrekken, en juist de vergelijking op te zoeken met ervaringen met andere steden/landen.

BUURTBORREL ZIJDEBALEN 'WONEN OP HOOGTE'

Datum: 16 december 2023, 15.00 tot 17.00 uur

Locatie: café Ddadi, Zijdebalen

Aantal aanwezigen: 23 bewoners

Verslag door: Gemeente Utrecht

Eén van de uitdagingen waar we als gemeente voor staan, is om meer woningen te bouwen binnen de bestaande stadsgrenzen. Dat betekent dat we meer op hoogte gaan bouwen. Daarom hebben we een buurtborrel georganiseerd voor bewoners van de nieuwbouwlocatie Zijdebalen om te leren van hun ervaringen met het wonen op hoogte. In het buurtcafé spraken we onder het genot van een hapje en een drankje met bewoners aan de hand van vier A0-borden.

Vraag 1 - Hoe ervaart u het wonen in dit complex?

- Ik heb uitzicht! Dat is een pre.
- Weinig geluidsoverlast.
- Ervaar het als fijn. Erg luxe om hier te kunnen wonen. Zou voor meerderen beschikbaar moeten zijn (betaalbaar).
- Veel groene ruimte.
- Ik moet wennen aan de yup-achtige omgeving. Er rijden bijvoorbeeld veel Tesla's.
- Geen doorgaand verkeer, waardoor het rustig is. Maar wel: veel sluipverkeer! (Zeedijk).
- Superfijn! Nieuw, fris, licht, goede locatie en alle faciliteiten bij elkaar.
- Klein, 'opgehoekt', stenig, weinig groen, veel verlichting 's nachts op de gang, fietsparkeeroverlast.
- Zeer prettig. Rand binnenstad, dichtbij natuur en stad.
- Goede balans levendig/rust. Wel veel sluipverkeer dus soms niet juiste balans.
- Heel fijn! Locatie is fantastisch. Levendigheid is erg fijn, mix jong en oud is superleuk.
- Balans levendig/rust is helemaal goed zo.
- Onderhoud groen is wel een aandachtspunt.
- Veel voorzieningen dichtbij is heel fijn.
- Stadse drukte is fijn.
- Veel ruimte, gevarieerde bouw. Gedeeld + eigen tuin. Fijn die ruimte ertussen.
- In het complex zelf is weinig groen op straat.
- Alles op loopafstand dicht bij het centrum is fijn.
- Stad wordt wel steeds drukker. Toerisme niet altijd nodig. Levendigheid is leuk maar slaat wel door. Veel sluipverkeer in onze buurt.
- Heel fijn, mooie appartementen.
- Stad is wel echt een zooi. Vuilnis kan men niet altijd kwijt, papierbakken vaak vol. Ook rommelig qua fietsen. Weinig saamhorigheid.
- Veel doorloop door hoge huurprijzen. Weinig saamhorigheid. Maar is ook wel beetje de verloedering van de huidige samenleving.
- Onderhoud groen gebeurt maar door heel weinig mensen. Bomen staan in grind, waarom niet in groen?
- Fijn dat het nieuw is: energielabel A, schoon, schoonmakers.
- Wonen op hoogte is fijn, maar het geluid gaat echt omhoog. Echt een klankkast. Positief: privacy. Wel ook echt anoniem soms. Bomen kunnen helpen tegen geluid. Nu veel sluipverkeer.
- Akoestiek campinggeval. Tuinen zijn gedeeld maar niet openbaar: dat is wel echt fijn!
- Ook op zondag parkeer overal.

- Community-gevoel wordt gemist hier. Fijn als zo'n buurt waar veel mensen samenkomen ook mensen laat ontmoeten. Zorg voor zo'n functie in de wijk, bijvoorbeeld in dit café door hier activiteiten te organiseren.
- Vorm van het blok geeft idee van 'dorpje'. Eigen appgroep is prettig.
- Fantastisch om zoveel zonsondergangen te zien! Uitzicht is geweldig.
- Appgroep geeft groepsgevoel en is handig en maakt het minder anoniem.
- Dicht bij de stad en daardoor ook wel wat overlast: afval, verkeersdruk, criminaliteit, camera's.
- Plezierig, centraal, goed OV.



Vraag 2a - Wat vindt u positief aan wonen op hoogte?

- Het uitzicht, licht, alles nieuw, de binnentuin.
- Verkeersveiligheid, lawaai.
- Gevarieerde groep bewoners.
- Gevoel van veiligheid als je op hogere verdieping woont: bijvoorbeeld raam open laten staan.
- (3x apart benoemd) Uitzicht.
- Gezamenlijk pleintje is positief voor sociale functie.
- Pleintje in het midden zorgt voor centraal punt voor sociale activiteiten.
- Appgroep/contact met burens. Veel burens.
- Afwisselende bouw/soorten woningen.
- Locatie dicht bij de stad maar zonder de drukte.
- Zonsondergang.
- Geen gespuis.
- Veel sociaal contact medebewoners.
- Verloop valt heel erg mee. Komt door fijne woningen.

- Dichtste stukje Utrecht maar zo voelt het niet.

Vraag 2b - Wat vindt u minder prettig?

- Verkeersoverlast.
- Groen zit veelal aan de binnenkant/achterkant. Aan de straatkant is eigenlijk geen 'mooiigheid' of groen.
- Er mag meer worden geïnvesteerd in sociale cohesie en een mix van woningen.
- Verschillende type woningen zorgt voor verschillen in eigenaarschap.
- Weinig groen. Pleintje had groener gemogen. Nu zoek je eerder nabijgelegen parken op.
- Type woningen is veel hetzelfde: veel doorloop in huurwoningen waardoor je weinig binding hebt met medebewoners.
- Lawaai van de weg als je raam open staat.
- Binnentuin is te donker en werkt als klankkast.
- Winderig. Onvermijdelijk bij hoogbouw, tenzij uitgekende architectuur.
- Op hoogte is eenzamer.
- Vaak wat kleinere woning (minder kamers). Eengezinswoning veel meer oppervlakte/kamers.
- Meer gezamenlijke functie van binnentuin creëren om binding en collectief onderhoud te stimuleren.
- Opstijgend lawaai, soms zo erg dat het raam dicht moet.
- Klankkast/gehorig.
- Bende van fietsen, veel vuil en onkruid langs de gevel oogt niet (zeker in combinatie met afval).
- Gordijnen moeten dicht op de begane grond.

Vraag 3 - Hoe ervaart u de leefbaarheid rondom uw complex?

- Fijn wonen!
- Fijn centrale ligging zonder de chaos van de stad.
- Positief: binnentuin, eigen voordeur.
- Buurtapp positief (delen parkeerplek bijv.)
- Heel goed leefbaar.
- Goed OV, voldoende afvalpunten, maar info kan beter. Goede schoonmaak van hal etc., leuke horeca in de buurt.
- Groen in openbare ruimte goed.

Vraag 4a - Wat zou u graag anders zien?

- De parkeerplaats tegenover ons huis (Westerdijk) maakt het minder als 'woongebied' en in het weekend is deze leeg. Dat kan functioneler voor bijvoorbeeld bezoek in het weekend.
- Verkeerslawaai. David van Mollem 30km/u. Veiligheid fiets en voetgangers moet beter!
- Zelf tuin onderhouden.
- Verkeerscirculatie auto.
- Door afsluiting Zeedijk richting Adelaarsstraat gaat verkeer rechtsaf onze buurt in, terwijl het verboden is! Geeft veel sluipverkeer en bijbehorende overlast.
- Verkeersinrichting: sinds verandering in verkeerssituatie toegenomen sluipverkeer in de straat.
- Zelfde voorzieningen in alle blokken (parkeerplaats bijvoorbeeld).
- Bloemen of planten rondom bomen Zeedijk en eventueel bankjes.
- Geluid binnentuin.
- Buurtcentrum.
- Meer plek voor mens en minder voor auto.

- Punten moeten geen overlast geven. Bijvoorbeeld het deadliften in de sportschool, thuisbezorgd.
- Meer variatie in leeftijdsopbouw. Overmaat aan 'hardwerkenden' belemmert meer sociaal contact. Laat thuis, vroeg weg.
- Veel zwerfafval.
- Noorderlicht: binnentuin wordt niet gebruikt.
- Niet alle bewoners in VVE (Woonin, Bouwinvest). Hoe voor aanhaking zorgen?
- Sluipverkeer.
- Zorgen over splitsen.
- Meer groen mag!
- Vaker fietsen opruimen.
- Ontwerpen voor fietsparkeren.
- Fietsparkeren beter regelen.
- Verspringen balkons voorkant mag ook van achteren.
- Geluid binnentuin.
- Meer verticaal groen.
- Tussentuintjes beter onderhouden en zorgen dat het geen hondentoilet wordt.



Uitnodiging buurtborrel 'Wonen op hoogte'

**DENK JE MEE OVER
DE TOEKOMST
VAN UTRECHT?**

Voor wie? Bewoners van de Zijdebalen
Wanneer? Zaterdag 16 december
Tijd? Vrije inloop tussen 15.00 en 17.00 uur
Waar? Café Ddadi (Jongeneelwerf 28)



Vraag 4b - Welk advies geeft u de gemeente als het gaat om het ontwerpen van hoogbouw?

- Goede maat.
- Zorg voor betrokkenheid.
- Voldoende parkeerplaatsen, ook voor bezoek.
- Voorkom sluiproute.
- Betaalbaarheid, mix van grote en kleine woningen, niet te hoog, fiets inpandig.
- Gebruik nieuwbouw om meer uitstraling te geven.
- Goede zonwering voor verkoeling ruimte.
- Paden tussen het groen. Nu met ruimte tussen tegels waardoor veel lawaai bij bezorging/koffers etc.
- Heb oog voor/investeer in sociale cohesie. Zorg voor buurtcoaches, ontwerp zo.
- Tuin nauwelijks gebruikt: weinig zon, eigen balkon buiten.
- Binnentuin gehorig, verder rustig.
- Rijke detaillering van de gevels.
- Minimumhoogte?
- Kluisjes voor pakjes.
- Tijdelijke bouw als oplossing voor acuut probleem.
- Meer gemixt publiek zou voor meer woongenot zorgen, bijvoorbeeld kangoeroe-woning.
- Zijn er voldoende (betaalbare) huizen voor gezinnen?
- Zorg voor plekken voor een deelauto.
- Kijk goed naar inrichting mobiliteitsontwerp zodat je snelheid afremt.
- Geen winkels in woongebied is fijn.
- Meer diversiteit woningen.
- Plek waar je elkaar tegen kan komen, bijvoorbeeld werkplek.
- Hoofdingang gaat naar de lift i.p.v. de trap. Gezonde optie moet voorop staan.
- Aandacht voor eenzaamheid onder studenten. Bejaardentehuizen tegen eenzaamheid ouderen.
- In de stad geen hoogbouw meer. Dom moet je blijven zien, dus skyline in de stad niet veranderen. Wel heel duurzame bouw.
- Parkeren ondergronds, ook in bestaande wijken.
- Zorg dat je parkeert aan randen en creëer een fietsbaan zodat je met de fiets naar de stad kan.
- Bouw niet hoger dan de Dom.
- Auto's onder gebouwen.
- Zorg ook voor onderhoud/camera's.
- Hoogbouw levert veel afval. Zorg dat je hier veel rekening mee houdt.
- Let op wind.
- Voorkom fietsenprobleem.
- Houd rekening met wind tussen gebouwen door.
- Op straat moet je kunnen spelen, ontmoeten en verblijven. Functies zoals parkeren ondergronds.
- Het is voor studenten niet te betalen. Juist die mix tussen mensen is leuk. Zorg dat men kan wonen in Utrecht. Zorg voor sociale cohesie.
- Denk in buurten. Zorg dat men zich verantwoordelijk voelt voor de buurt.
- Maak goede afspraken met bijv. sportclub over geluidsnormen.
- Veel (kelder) parkeergelegenheid.
- Parkeerplek met mogelijkheid tot elektrisch laden, ook voor huur.
- Houd rekening met opstijgend lawaai tussen hoge gebouwen.
- P&R buiten de stad.
- Voorkom sluipverkeer.

- Veel speeltuinen voor de kinderen.
- Voorzieningen om de hoek.
- Veel groen en minder parkeerplekken.
- Deelbakfietsen is een plus. Geen fietsparkeren.

COMMISSIE OMGEVINGSKWALITEIT UTRECHT

Verslag van de Commissie Omgevingskwaliteit, gehouden op dinsdag 11 juni, in het Stadskantoor kamer V30.

Aanwezig: J. Ector (voorzitter), J. Crepon, L. Sebrechts, A. Mulder, G. Cito, E. Vlaswinkel, G. Bosch, N. Huitema, Eric van Rossen (afdeling Stedenbouw), C. van Barneveld (secretaris) en R. Taapken (uitvoerend secretaris)

Voor adviezen zie: Bijlage planlijsten

Verslag

(openbaar)

3. Stedenbouwvisie Ruimte

Informatiesessie over de stedenbouwvisie van de afdeling Ruimte

Toelichting : Sanneke van Wijk (gemeente Utrecht)

Gespreksverslag

Sanneke van Wijk geeft een toelichting op de Stedenbouwvisie (99% versie). Het betreft een informatieve bijeenkomst. Aanscherpingen zijn nog welkom. Met daarbij ook de vragen hoe de visie de commissie kan helpen in de uitoefening van haar taken en wat het product 'Utrechts' maakt. De 'Stedenbouwvisie' is een leidraad die gaat over ambitie en is het richtinggevend ruimtelijk kwaliteitskader voor Utrecht, met focus op de kwaliteit van de leefomgeving en toekomstbestendigheid. Tegelijkertijd bestendigt de leidraad bestaand beleid en is het sturend in nieuwe ontwikkelingen. De visie wordt toegevoegd aan de RSU2040.

Eén van de doelstellingen van de visie is het besparen van tijd en geld door op voorhand principes mee te geven die voor de gehele stad bruikbaar zijn. De visie is een kwaliteitsplan dat over alle beleidsafdelingen heen doorwerkt en een handvat biedt voor het borgen van ruimtelijke kwaliteit. Het is een beleidsmatig kader wat niet juridisch bindend is. Vertaling naar een Stedenbouwkundig programma van eisen in combinatie met een beeldkwaliteitsplan is nodig om uitgangspunten juridisch vast te leggen.

Voor de dynamiek van de stad zijn er drie categorieën benoemd: rust, reuring en ruis. Voor het omgaan met hoogte zijn er vier categorieën: beschermd, basis, basis plus en knooppunten. De nieuwe bouwhoogte kaart geeft inzicht in de verschillende zones. Via specifiek gebiedsbeleid worden de kaders verder uitgewerkt. In hoofdstuk 4 zijn er elf kwaliteitsprincipes geformuleerd. Per principe wordt beschreven wat het doel is en worden richtlijnen gegeven om tot dat doel te komen

De commissie reageert als volgt

- **'Kwaliteitsborgingssysteem', geen visie**
Ze merkt op dat het geen Stedenbouwvisie is, maar een 'kwaliteitsborgingssysteem'. Als instrument zit het ingenieus en doordacht in elkaar en het is in die zin nuttig. Aangeraden wordt een volgende opgave te formuleren. Met bijvoorbeeld een 'Stadsplan', waarin de grote ruimtelijke ingrepen in de stad (nieuwe verbindingen, lange gebiedsoverstijgende lijnen) kunnen worden opgetekend, kan het document als werkelijke visie compleet worden gemaakt.
- **Uitspraken over de dilemma's**
Het document gaat vooral over het verhaal dat op de beleving van bewoners is gestoeld. Dat is op zich een prettige invalshoek, maar de balans slaat door naar groen, rust en

droombeelden. Hete hangijzers worden niet benoemd. Er worden bijvoorbeeld geen uitspraken gedaan over mobiliteit (*groen en gezellig, maar waar blijven de auto's?*) en een ecologische visie ontbreekt. Wat betekent bijvoorbeeld het 'bouwen vanuit de bodem' en is dan de Uithof de beste plek om hoog te bouwen? Hoe verhoudt zich dit tot de lange termijn (100 jaar). Er is een aanvullend document nodig dat uitspraken doet over grote langjarige ontwikkelingen, waar we nu al visie op willen ontwikkelen.

- **Versterken samenhang**

De commissie mist nog onderwerpen in dit document, maar hoopt dat dit voldoende geborgd is in andere beleidsdocumenten. Ze geeft aan dat ook nieuwe thema's, zoals water, klimaatadaptatie, wateroverlast, circulariteit (biobased bouwen) en natuurinclusiviteit aandacht verdienen. Het is vervolgens de kunst daarin samenhang aan te brengen. De commissie maakt zich zorgen dat de samenhang nog onvoldoende aanwezig is en adviseert dit (letterlijk) in kaart te brengen.

- **Formuleren van 'stappen voor vervolg'.**

Het is een opgave dat beleidsterreinen zich tot elkaar blijven verhouden. Het document raakt veel beleidsterreinen (economie, sociaal, mobiliteit, programma etc.) Het is de vraag hoe dat alles relateert aan wat je wenst. En ook is het dan de vraag of dit model dan daadwerkelijk snel en kostenbesparend werkt. Ze raadt aan in de aanbeveling naar het bestuur de 'stappen voor het vervolg te formuleren'.

Inhoudelijk:

- De commissie adviseert uitgangspunten op te stellen voor de **9 knooppunten**. Het gaat daarin over identiteit, dichtheid en hoogbouw. Hoe verhouden de verschillende knopen zich tot elkaar en hoe voorkom je dat deze te veel op elkaar gaan lijken? Dit gaat ook over de manier van werken aan opgaven. Van het 'uitrollen van projecten' naar het maken van buurten en wijken die verweven zijn met de stad.
- Ze raadt aan naast bouwhoogte ook een uitspraak te doen over **dichtheid**. Zijn daarvoor uitgangspunten te formuleren? Hele hoge dichtheden vragen randvoorwaarden om de woon- en leefkwaliteit te borgen. Verdichtingsplekken vragen om een ander regime dan bijvoorbeeld de beschermde stadsgezichten.
- De gesprekken die met de stad gevoerd zijn hebben grote waarde. Het document kan nog aan kracht winnen als **identiteiten** preciezer worden benoemd. Benoem bijvoorbeeld markante gebouwen, parken, structuren waarmee Utrechters zich identificeren. Het kan ook gaan om een top 10 van meest gewaardeerde beeld- en sfeerbepalers. Aangegeven wordt dat de **genius loci** (geest van de plek) als vertrekpunt gezien bij opgaven. Aangeraden wordt dit in de visie veel meer te benadrukken. Ze geeft aan dat met het slopen van gebouwen of het weghalen van bomen etc. zeer terughoudend moet worden omgegaan. Bewoners voelen zich thuis in hun buurt als herkenbare onderdelen bewaard blijven. In de nota Omgevingskwaliteit worden de karakteristieken per gebied wel beschreven maar daarmee kan bijvoorbeeld sloop van gebouwen of kap van bomen niet worden voorkomen.
- Het document bevat richtlijnen om toekomstbestendig te bouwen (uitgangspunt 11). Dat is heel goed. Maar omdat het document niet juridisch bindend is biedt dat voor de commissie nog onvoldoende handvat in de toetsing. De impact van de enorme bouwopgave is vele groter dan met deze richtlijnen wordt geborgd. De commissie raadt aan beleidsdocumenten te koppelen (Utrecht Circulair, klimaatvisie etc.) om dit meer te benadrukken. Het doel is **Paris Proof** ontwikkelen.
- Bij de **inrichting van de openbare ruimte** (uitgangspunt 6 en 7) wordt aangeraden richtlijnen op te nemen die gaan over samenhang in de inrichting, de grotere lijnen en groenstructuren en over het bouwen vanuit de bodem en de ondergrond. Wellicht doen de kadernota openbare ruimte of het handboek openbare ruimte hier uitspraken over. Als dat het geval is wordt aangeraden een duidelijke koppeling aan te brengen tussen de verschillende documenten.

- In uitgangspunt 7 (laatste bolletje) staat een richtlijn voor natuurinclusief bouwen. Dat is bruikbaar, maar summier. In het document staat de mens voorop. Dieren, bomen, bodem en water maken ook deel uit van de stad. Het is essentieel dat in de verdere ontwikkeling van de stad er maximaal wordt ingezet op een gezonde stad in brede zin.

Aldus vastgesteld 17 juni 2024

De voorzitter,

J. Ector

De secretaris,

C. van Barneveld

Voorstel aan de gemeenteraad

Raadsvoorstel Visie stedenbouw Utrecht 2040: Ruimtelijke kwaliteit in de tien-minutenstad

Beleidsveld	Ruimtelijke Ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Luc Mes
Kenmerk	11026347
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Ja
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. De Visie stedenbouw Utrecht 2040: Ruimtelijke kwaliteit in de tien-minutenstad vast te stellen, met daarin:
 - a. de focus om bij elke ruimtelijke ontwikkeling te sturen op kwaliteit en leefbaarheid op verschillende schaalniveaus:
 - i. Identiteit van de plek
 - ii. Dynamiek van de stad
 - iii. Mate van verdichting en hoogbouw
 - b. 11 stedenbouwkundige uitgangspunten voor elke ruimtelijke ontwikkeling
 - i. Ruimte voor gemeenschappen
 - ii. Stedenbouw met een menselijke maat
 - iii. Zachte overgang publiek-privé
 - iv. Een excellente plint
 - v. Buurten nodigen uit om te lopen
 - vi. Een uitnodigende openbare ruimte
 - vii. Gevarieerde en verbonden groenblauw
 - viii. Een aangenaam microklimaat
 - ix. Ruimte voor het onverwachte
 - x. Meervoudig ruimtegebruik
 - xi. Een toekomstbestendig gebouw
2. De Hoogbouwvisie uit de Omgevingsvisie (dd.13 januari 2005) in te trekken en de Visie stedenbouw Utrecht 2040: Ruimtelijke kwaliteit in de tien-minutenstad toe te voegen aan de 'Omgevingsvisie Utrecht' ter aanvulling van het koersdocument 'Utrecht Dichtbij: de tienminutenstad; Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040' en het overzicht 'Lijst beleidsdocumenten van de Omgevingsvisie Utrecht' en de internetpagina <https://omgevingsvisie.utrecht.nl/> hierop aan te passen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

Met de [oplegger RSU2040](#) is besloten om op verschillende manieren te werken aan een kwaliteitsimpuls voor de bestaande delen én voor nieuwe delen van de stad. De Visie stedenbouw Utrecht 2040 (hierna Visie) is opgesteld om te sturen op kwaliteit en leefbaarheid. Hierbij is de identiteit van de plek, de manier waarop de plek gebruikt wordt en de gewenste mate van verdichting startpunt van elke stedelijke ontwikkeling. De stedenbouwkundige uitgangspunten vormen de ingrediënten voor de betreffende ruimtelijke ontwikkeling en worden in het planproces vertaald naar gebiedseigen oplossingen.

Context

Aanleiding

Naar aanleiding van het coalitieakkoord heeft de gemeenteraad van Utrecht met de [oplegger RSU2040](#) 3 extra afspraken toegevoegd aan de RSU2040. Eén van de afspraken is om op verschillende manieren te werken aan een kwaliteitsimpuls voor de bestaande delen én voor nieuwe delen van de stad. We willen verdichten, maar niet ten koste van alles en ook niet overal. Naast groei in balans zijn kwaliteit en leefbaarheid leidend in de ontwikkeling van de stad.

Tot 2040 wordt het aantal woningen in Utrecht met circa 30% vergroot. Wat we bouwen – en met welke kwaliteit – heeft grote impact op de gehele stad. Hierbij zijn kwaliteit en leefbaarheid in de fysieke leefomgeving leidend. Met de Visie beschrijven we hoe we in Utrecht meer woningen en voorzieningen realiseren en daarbij de kwaliteit van leven en de leefbaarheid hooghouden. Ook geven we in de Visie aan welke maat en schaal passend zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen in Utrecht en geeft het kaders mee voor de maximale toegestane hoogtes op verschillende plekken in de stad. Deze Visie biedt ruimte om de kwaliteiten van de bestaande stad te versterken en ruimtelijke ontwikkelingen toe te staan waar deze mogelijk zijn, zodat Utrecht een fijne plek blijft voor iedereen. De Visie bevat 11 uitgangspunten waardoor er voor iedereen meer duidelijkheid is wat we onder kwaliteit verstaan en hoe we daar invulling aan geven.

De ontwerp Visie heeft van 4 oktober tot 17 november 2024, de officiële termijn van 6 vakantievrije weken, ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 17 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn in een reactienota opgenomen en beantwoord. Op basis van de zienswijzen is een aantal tekstuele wijzigingen doorgevoerd in de Visie, die staan beschreven in de reactienota.

Moties en toezeggingen

In de Visie zijn moties en toezeggingen als volgt verwerkt:

[M2019-199: Verticaal bestemmen](#)

In de Visie stedenbouw Utrecht 2040 ligt het accent meer op de vorm en de beleving van hoogbouw dan op de programmering van hoogbouw. Er wordt benoemd dat de nabijheid van verschillende functies een voorwaarde is van hoogbouw: “Hoogbouw in een stedelijke omgeving en als onderdeel van een stedelijk weefsel is een doordachte en gelaagde vorm van stedelijkheid. Daarin gaan hoogwaardige woon- en werkmilieus, bereikbaarheid rondom ov-knooppunten en het draagvlak voor voorzieningen samen. Dit sluit aan bij de keuzes die in de RSU2040 zijn gemaakt voor een stad waarin alle dagelijkse functies dichtbij zijn georganiseerd” (punt 1, p. 18). Met de Visie zetten we in op leefbare en levendige buurten en wijken. Hiervoor is functiemenging op wijk-, buurt-, blokniveau en in de plint essentieel. Door de aandacht te richten op functiemenging op bouwblokniveau (horizontaal bestemmen) worden ruimtelijke ontwikkelingen niet onnodig complex en financieel kostbaar door stapeling van functies in een hoogbouwtoeren (verticaal bestemmen) die niet noodzakelijk zijn voor gewenste levendigheid.

In de Visie vertegenwoordigen de Stedenbouwkundige uitgangspunten ‘ruimte voor gemeenschappen’, ‘stedenbouw met menselijke maat’, ‘een excellente plint’ en ‘meervoudig ruimtegebruik’ het belang van verticaal bestemmen en het verlevendigen van gebouwen (stimuleren van mengen van functies, levendigheid, ontmoeting).

Meer specifiek voor hoogbouw is in het uitgangspunt ‘hoogbouw met een menselijke maat’ beschreven dat een substantiële menging van diverse functies noodzakelijk is om anonieme, eenvormige en sociaal onveilige hoogbouw te voorkomen en hoe menging bijdraagt aan een

diversiteit aan mensen en gebeurtenissen gedurende de dag die zorgt voor de gewenste levendigheid. Het uitgangspunt 'Een excellente plint' ligt in het verlengde hiervan. In de plint van een gebouw is ruimte om te mengen met verschillende functies (maatschappelijk en commercieel) en dit zorgt voor levendigheid in het gebouw en op straat. Het schaalniveau waarop er binnen een ontwikkeling gemengd wordt met functies heeft financiële consequenties. Een combinatie van bijvoorbeeld wonen met werken in dezelfde hoogbouwtoren (verticaal bestemmen) is financieel zeer kostbaar en niet noodzakelijk voor de gewenste levendigheid. Menging op bouwblokniveau (horizontaal bestemmen) kan eenzelfde positieve effect hebben en is minder kostbaar.

M2020-112 - Hoogbouw met een visie

Met de Visie stedenbouw Utrecht 2040 hebben we stadsbrede uitgangspunten geformuleerd voor alle ruimtelijke ontwikkelingen in de bestaande en nieuwe delen van de stad. Met de Visie stedenbouw – die gaat over de hele stad- zijn voor alle ruimtelijke ontwikkelingen uitgangspunten benoemd en niet alleen voor specifiek hoogbouw. Met het uitgangspunt 'hoogbouw met de menselijke maat' zijn een aantal richtlijnen opgenomen voor hoogbouw in Utrecht.

Op basis van deze Visie en de 11 uitgangspunten dient er in de specifieke uitwerking van de ruimtelijke ontwikkeling - per gebied of project - rekening gehouden te worden met bijvoorbeeld het programma, beschikbare budget en ruimtelijke omstandigheden. Hierbij is het thematische beleid ook richtinggevend. Voor de uitwerking van de uitgangspunten geldt dat een ontwikkeling aan de richtlijnen moet voldoen, tenzij kan worden aangetoond dat met een andere oplossing hetzelfde doel en dezelfde kwaliteit bereikt kan worden. Waar mogelijk is voor de in de motie gevraagde uitwerking een stadsbrede uitspraak gedaan, bijvoorbeeld in de uitgangspunten of richtlijnen.

Juridische context

De Visie is een strategisch en richtinggevend document dat de lange termijn ambities en doelen van de gemeente op het gebied van ruimtelijke ordening en fysieke leefomgeving beschrijft. Het is een aanvulling op de [Omgevingsvisie Utrecht](#). Onder de Omgevingswet is de omgevingsvisie een strategische visie voor de lange termijn voor de gehele fysieke leefomgeving. Het gaat onder meer over samenhang tussen verschillende elementen (infrastructuur, water, landschap etc.).

De Visie kan aangemerkt worden als een kader voor de ontwikkeling van meer gedetailleerde en juridisch bindende instrumenten, zoals omgevingsplannen, omgevingsvergunning en andere besluiten met betrekking tot de fysieke leefomgeving. De Visie biedt richtlijnen en principes die in latere stadia kunnen worden uitgewerkt en verankerd in juridisch bindende documenten. De Visie vormt hiermee een leidraad voor ontwikkeling van de stad maar heeft geen extern juridische werking. Het vaststellen van deze visie is daarom niet een besluit waartegen bezwaar en beroep open staat voor belanghebbenden.

Bij het opstellen van de Visie is rekening gehouden met zowel inhoudelijke als procedurele verplichtingen die voortvloeien uit de Omgevingswet.

Het college is op grond van artikel 160 lid 1 sub b Gemeentewet bevoegd om beslissingen van de raad voor te bereiden, op grond daarvan heeft het college eerder op 4 oktober 2024 de ontwerp-visie vrijgegeven voor inspraak. De raad is hierover geïnformeerd met [de brief Vrijgave voor inspraak – ontwerp Visie stedenbouw Utrecht](#).

In de Omgevingswet is in artikel 16.26 de verplichting opgenomen om de wettelijke inspraakprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht te volgen. Hierbij kan 'eenieder' zienswijzen op het ontwerp indienen. Als bijlage is opgenomen de reactienota die hiervoor is opgesteld.

Op grond van artikel 108, lid 1 Gemeentewet en artikel 147, lid 2 Gemeentewet is de raad bevoegd de visie vast te stellen.

Beslistermijn

Er is geen specifieke beslistermijn voorzien.

Beoogd effect

Met de Visie stedenbouw Utrecht 2040 beogen we vanuit het ruimtelijke perspectief de komende jaren de condities te blijven creëren om gezond te groeien, waarbij kwaliteit en leefbaarheid leidend zijn en nabijheid centraal staat voor alle delen van de stad.

Het beoogde effect is zowel bestaande als nieuwe delen van de stad te laten profiteren van versterking van (de aandacht voor) de kwaliteit en leefbaarheid van Utrecht door de groei van het aantal woningen en voorzieningen. Waardoor we zorgen dat de positieve effecten van de verdichting van de stad op alle schaalniveaus van de stad opwegen tegen de mogelijke nadelen ervan, waardoor Utrecht de prettige stad blijft waar inwoners en andere gebruikers op hun gemak zijn.

Tevens werken de uitgangspunten uit deze visie als een handelingsperspectief voor de uitwerking van ruimtelijke plannen van de gemeente en initiatiefnemers in het fysiek domein. Voor de ruimtelijke onderbouwing van deze plannen biedt deze visie handvatten.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

- [15 juni 2021 - Raadsbesluit Vaststelling Utrecht Dichtbij de tienminutenstad RSU2040](#)
- [14 maart 2023 - Raadsbrief Stedenbouwvisie en toekomstgesprekken](#)
- [20 juni 2023 - Raadsbrief Start enquête toekomstgesprekken Stedenbouwvisie](#)
- [23 augustus 2023 - Raadsbrief Plannen gesprekken Stedenbouwvisie](#)
- [4 oktober 2023 - Raadsbrief Uitkomsten enquête toekomstgesprekken Stedenbouwvisie](#)
- [4 oktober 2024 - Raadsbrief Vrijgave voor inspraak Stedenbouwvisie 2040 Utrecht](#)

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	De Visie stedenbouw Utrecht 2040: Ruimtelijke kwaliteit in de tien-minutenstad vast te stellen, met daarin: a. de focus om bij elke ruimtelijke ontwikkeling te sturen op kwaliteit en leefbaarheid op verschillende schaalniveaus: i. Identiteit van de plek ii. Dynamiek van de stad iii. Mate van verdichting en hoogbouw b. 11 stedenbouwkundige uitgangspunten voor elke ruimtelijke ontwikkeling i. Ruimte voor gemeenschappen ii. Stedenbouw met een menselijke maat iii. Zachte overgang publiek-privé iv. Een excellente plint v. Buurten nodigen uit om te lopen vi. Een uitnodigende openbare ruimte vii. Gevarieerde en verbonden groenblauw viii. Een aangenaam microklimaat ix. Ruimte voor het onverwachte x. Meervoudig ruimtegebruik xi. Een toekomstbestendig gebouw
Argumenten	
1.1	<u>De Visie stedenbouw Utrecht 2040 bevat stedenbouwkundige uitgangspunten voor kwaliteit en leefbaarheid die leidend zijn bij elke ruimtelijke ontwikkeling en zorgen voor samenhang en consistentie tussen de verschillende stedelijke ontwikkelingen en projecten.</u> In Utrecht kiezen we ervoor om als startpunt van stedelijke ontwikkeling aandacht te hebben voor de identiteit van de plek, de manier waarop de plek gebruikt wordt en de gewenste mate van verdichting en hoogbouw. De 11 stadsbrede

	uitgangspunten vormen de ingrediënten om bij elke ruimtelijke ontwikkeling te kunnen sturen op de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. We borduren voort op successen en geleerde lessen uit het verleden en leggen deze vast in 11 stedenbouwkundige uitgangspunten, deze uitgangspunten gelden voor de hele gemeente. Er ontstaat samenhang en consistentie tussen de verschillende stedelijke ontwikkelingen en projecten. Zo ontwikkelen we in de gemeente steeds meer expertise, ontstaat er duidelijkheid voor alle betrokken partijen en worden ontwerpproces en besluitvorming versneld omdat er minder ruimte is voor discussie over de basisprincipes. Hiermee beogen we ook de doorlooptijd van projecten te verkorten. Bij elke stedelijke ontwikkeling dienen deze uitgangspunten vertaald te worden naar de gebiedseigen oplossingen. Hiermee dient Utrecht te kunnen groeien met meer woningen en voorzieningen en met behoud en versterking van leefbaarheid en kwaliteit.
1.2	<u>De stedenbouwkundige uitgangspunten zorgen ervoor dat de keuze voor verdichting en hoogbouw in Utrecht ook bijdraagt aan de bestaande kwaliteit en leefbaarheid van de stad.</u> De gemeente kiest er met de RSU2040 voor om de groei van de stad zoveel mogelijk rondom (nieuwe) knooppunten in de stad op te lossen. Een keuze voor verdichting, als onderdeel van een stedelijk weefsel, is een doordachte en gelaagde vorm van stedelijkheid. Daarin gaan hoogwaardige woon- en werkmilieus, bereikbaarheid rondom ov-knooppunten en het draagvlak voor voorzieningen samen. De uitgangspunten in de Visie geven hier richting aan door bij elke ruimtelijke ontwikkeling aandacht te hebben voor leefbaarheid en kwaliteit. De uitwerking van de uitgangspunten in ruimtelijke ontwikkelingen dient tevens als investeringsmotor wanneer er bij kleine en grote projecten ook investeringen worden gedaan waardoor de buurt kan meeprofiteren; denk aan het verbeteren van het voorzieningenniveau, het toevoegen van andere woningtypen, het verduurzamen van de energievoorziening of het opknappen en vergroenen van de omliggende ruimte.
1.3	<u>Met de focus op verdichting en hoogbouw neemt de diversiteit in leefmilieus toe, waardoor Utrecht aantrekkelijk blijft voor specifieke doelgroepen.</u> Met het toevoegen van hoogbouw neemt de diversiteit in leefmilieus toe, waardoor Utrecht aantrekkelijker wordt voor een meer diverse en uiteenlopende groep mensen. Door hoogbouw te realiseren, nabij knooppunten, behouden we ook de ruimte voor traditionelere woonvormen elders in de stad. Daarnaast kan hoogbouw vanuit een stedenbouwkundig oogpunt helpen om de stad leesbaar te maken en belangrijke plekken, de nieuwe centra of stations - te markeren.
1.4	<u>Met de Visie stedenbouw Utrecht 2040 kan op knooppunten in bijzondere situaties incidenteel afgeweken worden van de maximale bouwhoogtes van 70, 90 en 105 meter.</u> Met de Visie maken we het mogelijk om incidenteel af te wijken van de maximale bouwhoogtes zodra hiermee een extra kwaliteitsimpuls voor het omliggende gebied en de stad mogelijk is. Hiermee is het theoretisch ook mogelijk om, indien gewenst, hoger dan de Dom te bouwen. Bijvoorbeeld om een gebouw zoals MARK bij Leidsche Rijn centrum mogelijk te maken. Er dient in dit geval altijd sprake te zijn van een raadsbesluit.
1.5	<u>Met de verruiming van de maximale bouwhoogte bij knooppunten Galgenwaard en Westraven maken we het mogelijk meer kwaliteit aan de gebieden toe te voegen terwijl we op deze locaties ook verdichten.</u> Op de knooppunten in Utrecht zal de bouwhoogte hoger en meer stedelijk zijn. Met de Visie bestendigen we 3 verschillende categorieën voor (de ontwikkeling van) de

	knooppunten en de maximale toegestane bouwhoogte. In tegenstelling tot de RSU2040 waarin de categorie L - tot 70 meter- en categorie XL - tot 105 meter- staan opgenomen, is in de Visie categorie L+ toegevoegd voor hoogbouw. Deze categorie geldt voor knooppunten met een bandbreedte van 70 tot 90 meter als maximale bouwhoogte (t.o.v. maximaal 70 meter in de RSU2040). Hiermee sluiten de maximale bouwhoogtes bij de knooppunten Galgenwaard en Westraven beter aan bij de reeds bestaande bebouwing en ontstaat er de mogelijkheid een stedenbouwkundig ensemble te realiseren, waarin gestreefd wordt naar een compositie van torens met verschillende hoogtes. Hiermee kan de ruimte tussen de gebouwen benut worden voor het behoud en toevoegen van meer openbaar groen, voorzieningen en ruimte om te ontmoeten. Voor het knooppunt Galgenwaard geldt dat de ruimtelijke beperking van het stadion en de noodzaak voor voldoende groen en openbare ruimte in het gebied leidt tot een beperking van de stedenbouwkundige mogelijkheden. Met het verruimen van de bandbreedte voor de maximale bouwhoogte en de uitgangspunten uit de Visie wordt het mogelijk om een kwalitatieve stedenbouwkundige inpassing van het gewenste programma mogelijk te maken. In Westraven wordt de bandbreedte van het knooppunt verruimd om, op voorwaarde van een voldoende hoogwaardige Merwedelijn, een hoog-stedelijke knoop te realiseren, die aansluit bij de uitgangspunten van de lopende MIRT-trajecten 'OV & Wonen' en 'A12-zone' in samenhang met Rijnenburg. Uitgangspunt is dat we met Groot Merwede en Rijnenburg de grootste nieuwbouwlocatie van Nederland realiseren.
1.6	<u>De uitwerking van de uitgangspunten voor ruimtelijke ontwikkelingen in Utrecht realiseren we samen met onze partners.</u> In gebiedsontwikkeling kunnen we niet zonder steun van onze partners bij Rijk, provincie en regio. Gebiedsontwikkeling is een proces van lange adem met een steeds toenemende complexiteit, door meer maatschappelijke vraagstukken en ambities, druk op de financiële haalbaarheid en daarbij hebben we aandacht voor samenwerking met Utrechters. Bij de uitwerking van ruimtelijke ontwikkelingen dient deze Visie als uitgangspunt mee te worden genomen. Vervolgens wordt voor de toepassing en realisatie van de uitgangspunten in elk ruimtelijke ontwikkeling een afweging gemaakt tussen de beschikbare financiën, de beoogde ambities en de doorlooptijd van de gebiedsontwikkeling of het ruimtelijke project. De Visie helpt hierbij om aan de hand van de uitgangspunten vroegtijdig het gesprek te voeren over de gewenste mate van kwaliteit en leefbaarheid en de prioritering van de stadsbrede uitgangspunten.
1.7	<u>De Visie stedenbouw Utrecht 2040 zorgt voor duidelijkheid bij bestaande en toekomstige inwoners, ontwikkelaars, partners en andere gebruikers van Utrecht</u> Naast uitspraken over de ontwikkeling van nieuwe delen van de stad (knooppunten) bevat de visie ook uitspraken over de wijze van behoud van de Utrechtse identiteit, de mate van verdichting van bestaande en toekomstige wijken, de gewenste bouwhoogte in verschillende delen van de stad en welke uitgangspunten leidend zijn bij (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen. Het gaat hiermee nadrukkelijk ook over de bestaande stad. Met de Visie sturen we op kwaliteit en leefbaarheid in de bestaande en groeiende stad.
1.9	<u>De Visie stedenbouw Utrecht 2040 is een vertaling van de vier waarden die zijn opgehaald tijdens de participatie met de stad.</u> Ruim 4.600 mensen hebben met behulp van een digitale enquête en 553 straatinterviews aangegeven wat zij belangrijk vinden voor de toekomstige inrichting van Utrecht. Vervolgens zijn op allerlei manieren en momenten met

	(groepen) Utrechters verdiepende gesprekken gevoerd over wat we onder leefbaarheid en kwaliteit verstaan Hieruit zijn vier overkoepelende waarden naar voren gekomen die Utrechters belangrijk vinden bij het ontwikkelen en inrichten van een leefbare stad. Deze waarden komen terug in de stedenbouwkundige uitgangspunten en vormen de basis voor de toekomstige ontwikkeling en inrichting van een leefbare stad. Het gaat om de vier waarden: - De mens voorop: zet de mens voorop bij het ontwerpen van gebouwen en omgeving. Maak voorzieningen op loopafstand en toegankelijk voor iedereen. Laat Utrechters meedoen met het ontwerpen en inrichten van hun omgeving. - Diversiteit en menging: behoud het eigen karakter van dorpen, wijken en buurten. Creëer diversiteit in soorten woningen en voorzieningen. Zorg voor rustig wonen en levendigheid dichtbij. - Ruimte voor ontmoeting: zorg dat de ruimte in en om gebouwen fijn en veilig is, met plekken waar mensen kunnen samenkomen. Dat zorgt voor onderlinge verbondenheid en sociaal contact. - Aangename en groene leefomgeving: richt de beschikbare ruimte zo groen en zo gevarieerd mogelijk in. Heb aandacht voor klimaatverandering, zon en wind. Groen zorgt voor een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving
	Kanttekeningen/Risico's
1.1	<u>De Visie stedenbouw Utrecht 2040 bevat geen blauwdruk voor ruimtelijke ontwikkeling in Utrecht.</u> Na vaststelling dient de Visie als een beleidsmatig kader voor de ontwikkeling van meer gedetailleerde en juridisch bindende instrumenten, zoals omgevingsplannen, structuurvisies en gebiedsontwikkelingsplannen. De hoogbouwkaart en uitgangspunten uit de Visie dienen uitgewerkt te worden in onderliggende juridisch bindende instrumenten. De bouwhoogtekaart is kaderstellend en dient voor de knooppunten en de basis-plus gebieden op gebiedsniveau uitgewerkt te worden in bijvoorbeeld een omgevingsvisie, zoals eerder is gedaan bij de omgevingsvisies Beurskwartier, Kanaleneiland & Transwijk en Overvecht. De uitwerking van de uitgangspunten worden per ruimtelijke ontwikkeling, net als andere beleidsaspecten, integraal afgewogen. Bij de specifieke uitwerking kan onderbouwd afgeweken worden van de uitgangspunten uit de Visie. Dit maakt het ook mogelijk om af te wijken van de uitgangspunten wanneer je kan aantonen dat met een andere oplossing dezelfde ambitie wordt bereikt.
1.2.	<u>De Visie stedenbouw Utrecht 2040 bevat geen uitspraken over de identiteit van de verschillende verstedelijkingsknooppunten wat nodig is om het unieke karakter van Utrecht met haar verschillende identiteiten, dichtheden en functies te behouden.</u> Utrecht is niet overal hetzelfde maar juist heel verschillend. De gemeente bestaat uit veel verschillende buurten, wijken en gemeenschappen. De buurten variëren in leeftijd, stedenbouwkundige opzet en hebben een veelheid aan typologieën in zich. Om dit karakter van Utrecht te behouden en om te voorkomen dat elke ontwikkellocatie op elkaar gaat lijken is het nodig om de beoogde identiteit van de verschillende verstedelijkingsknooppunten te bepalen. Bij de herijking van de omgevingsvisie Utrecht hebben we aandacht voor de uitwerking van de specifieke identiteit van grotere verstedelijkingsknooppunten. De uitwerking per knooppunt werken we samen met de andere betrokkenen partners en initiatiefnemers uit. Daarbij gaat het zowel om de uitgangspunten om tot kwalitatief goede ontwikkelingen te komen, als om keuzeopties over identiteit, dynamiek en dichtheid en hoogbouw. Hiermee willen we voorkomen dat alle knooppunten op elkaar gaan lijken.

1.3	<u>De Visie doet geen specifieke uitspraken over het behoud van karakter en identiteit van bestaande buurten en wijken van de stad.</u> De RSU 2040 en de Visie omarmen de diversiteit van buurten en wijken in Utrecht. In de digitale enquête en verdiepende gesprekken hebben Utrechters specifiek aandacht gevraagd voor uitspraken over behoud en versterking van de kwaliteiten van de bestaande delen van de stad. De Visie doet hier stadsbrede uitspraken over en benadrukt het belang voor de identiteit van de plek, de manier waarop de plek gebruikt wordt en de gewenste mate van verdichting. Om tegemoet te komen aan het behoud en versterken van het karakter van bestaande buurten en wijken stellen we een Nota Omgevingskwaliteit op. Het zorgt voor een uitwerking van het kleinste stedelijke schaalniveau, waarin behoud van de diversiteit en kwaliteiten in bestaande woonwijken onderdeel is in het afwegingskader bij de beoordeling van ruimtelijke initiatieven. In deze (in voorbereiding zijnde) Nota Omgevingskwaliteit wordt per gebied het karakter beschreven en de bijbehorende aandachtspunten en is, meer dan voorheen in de welstandsnota, ook aandacht voor de kwaliteit van openbare ruimte en duurzaamheid.
1.4	<u>De Visie stedenbouw Utrecht 2040 neemt niet alle zorgen weg bij bestaande en toekomstige bewoners over verdichting van de stad en de verandering van Utrecht.</u> Uit zowel het participatieproces als de ingediende zienswijzen wordt duidelijk dat er bewoners zijn die hun zorgen uiten vanwege veranderingen in de stad en omdat nieuwbouw op knooppunten ook ten koste kan gaan van huidige voorzieningen, groen en/of bestaande gebouwen. Ook ervaren zij mogelijk langdurig overlast van de ontwikkeling van de knooppunten voordat zij kunnen profiteren van de nieuwe ontwikkelingen en voordelen van verdichting, zoals meer woningen en het behoud of toevoeging van voorzieningen in hun buurt. Met de Visie ontstaat duidelijkheid voor bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden over de kaders voor elke ruimtelijke ontwikkeling. Hiermee kan er in het ontwerpproces en bij het besluitvormingsproces een open gesprek plaatsvinden over de wijze waarop er bij elke ruimtelijke ontwikkeling aandacht is voor het behoud of versterken van kwaliteit en leefbaarheid.
1.5	<u>Het vastleggen van stadsbrede stedenbouwkundige uitgangspunten is nieuw en daarmee is de invloed van de Visie stedenbouw Utrecht 2040 op de effectiviteit en uitwerking in gebieden en projecten lastig in te schatten.</u> Het vastleggen van stadsbrede uitgangspunten voor ruimtelijke ontwikkeling om richting te geven aan de gewenste mate van leefbaarheid en kwaliteit is in Utrecht niet eerder op dit abstractieniveau gedaan. We hebben ook geen ervaringen uit elders in het land, pas recentelijk heeft de gemeente Rotterdam een soortgelijk document gepubliceerd. In Utrecht verwachten we met het vastleggen van de uitgangspunten in de Visie en de vertaling van de uitgangspunten in de projecten te leren en meer expertise te ontwikkelen over het behoud van kwaliteit en leefbaarheid bij verdichting van de stad. Ook ontstaat er vroegtijdig meer duidelijkheid voor alle betrokken partijen in het ontwerpproces en wordt besluitvorming versneld omdat er minder ruimte is voor discussie over de basisprincipes in Utrecht. Hiermee bepaalt deze Visie voor heel Utrecht de spreekwoordelijke ondergrens van de mate van kwaliteit en leefbaarheid bij elke ruimtelijke ontwikkeling.
1.6	<u>Niet alle opbrengst van de participatie kon worden opgenomen in de Visie stedenbouw Utrecht 2040</u> Tijdens de participatie voorafgaand aan het opstellen van de Visie en tijdens de zienswijze periode op de concept Visie is veel extra informatie opgehaald (wensen, zorgen, signalen, klachten). Ook informatie die om verschillende redenen buiten de

	scope van de Visie valt. Het gaat hierbij om een waaier aan informatie. Van zorgen over de drukte in de stad, het bieden van voldoende doorstroommogelijkheden voor senioren op de woningmarkt, opmerkingen over auto- en fietsparkeren en verkeersveiligheid, klachten over bijplaatsingen van afval en suggesties voor meer aandacht voor inclusiviteit in de participatie. Waar mogelijk hebben we de suggesties opgenomen in de Visie. Wat geen plek kon krijgen is meegegeven aan de desbetreffende gemeentelijke afdelingen, programma's of collega's van ander (thematisch) beleid van de gemeente Utrecht. In enkele gevallen zijn indieners gewezen op andere processen, zoals de Beleidsnota Wonen.
Beslispunt	
2	De Hoogbouwvisie uit de Omgevingsvisie (dd.13 januari 2005) in te trekken en de Visie stedenbouw Utrecht 2040: Ruimtelijke kwaliteit in de tien-minutenstad toe te voegen aan de 'Omgevingsvisie Utrecht' ter aanvulling van het koersdocument 'Utrecht Dichtbij: de tienminutenstad; Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040' en het overzicht 'Lijst beleidsdocumenten van de Omgevingsvisie Utrecht' en de internetpagina https://omgevingsvisie.utrecht.nl/ hierop aan te passen.
Argumenten	
2.1	<u>De hoogbouwvisie 2005 is gebaseerd op de structuurvisie 2015-2030 uit 2004 en biedt onvoldoende houvast om de ambities uit de RSU2040 te realiseren.</u> De hoogbouwvisie uit 2005 biedt onvoldoende houvast voor nieuwe ruimtelijke vraagstukken en helpt niet voldoende voor de realisatie van Utrecht met meer aandacht en ruimte voor groen, wonen, werken, mobiliteit en (sociaal-maatschappelijke) voorzieningen. Zo wordt in de hoogbouwvisie uit 2005 nog uitgegaan van een typologie van binnentuinen, centrale zone en brandpunten in de stad, zoals opgesteld in de structuurvisie uit 2004. Ook sluit de hoogbouwvisie uit 2005 niet aan bij de (nieuwe) keuzes voor de verdichting van de stad rondom (nieuwe) knooppunten uit de RSU2040, ofwel de polycentrische stad met vier verschillende zones in de stad, waaronder hoogbouw op de knooppunten uit de RSU.
2.1	<u>De Visie stedenbouw Utrecht 2040 bevat stadsbrede meer algemene uitgangspunten voor de bestaande en groeiende stad, waarbij hoogbouw één van de mogelijkheden is om kwaliteit en leefbaarheid te realiseren bij ruimtelijke ontwikkelingen.</u> We willen in Utrecht een integrale afweging van ruimtelijke en maatschappelijke ambities om een zo goed mogelijk resultaat te realiseren waarbij kwaliteit en leefbaarheid leidend zijn. De uitgangspunten uit de Visie dienen als handelingsperspectief voor de uitwerking van ruimtelijke plannen van de gemeente en initiatiefnemers. In tegenstelling tot in de hoogbouwvisie is het uitgangspunt 'hoogbouw met de menselijke maat' uit de Visie één van de elf uitgangspunten bij ruimtelijke ontwikkelingen en niet het uitgangspunt. De hoogbouwvisie uit 2005 bevatte louter hoogbouw specifieke uitgangspunten die onvoldoende passen bij de huidige groei van de stad, verdichting en het realiseren van verdichting en hoogbouw bij knooppunten. De Visie stedenbouw Utrecht 2040 bevat de opgedane kennis en ervaringen van de afgelopen 20 jaar en is hiermee in zekere zin ook een doorontwikkeling van het beleid uit 2005.
2.3.	<u>De Visie stedenbouw Utrecht 2040 borduurt voort op het resultaat van jaren ervaring met ruimtelijke ontwikkeling en hoogbouw in Utrecht.</u> Bij het opstellen van de hoogbouwvisie uit 2005 hadden we nog weinig ervaring met hoogbouw in Utrecht. Inmiddels zijn we 20 jaar verder en is er steeds meer expertise over ervaringen met hoogbouw in Utrecht en elders in het land. Met de

	Visie borduren we voort op de geleerde lessen uit het verleden en hebben deze vastgelegd in stedenbouwkundige uitgangspunten. Met de Visie ontstaat er duidelijkheid voor alle betrokken partijen op welke wijze we in Utrecht hoogbouw wenselijk vinden en daarmee worden het ontwerpproces en besluitvorming versneld omdat er minder ruimte is voor discussie over de basisprincipes. We beogen hiermee de doorlooptijd van projecten te verkorten.
2.4	<u>Met het toevoegen van de Visie stedenbouw Utrecht 2040 ter vervanging van de hoogbouwvisie 2005 blijft de Omgevingsvisie actueel.</u> In de RSU 2040 staat verwoord op welke manier we de ambities op de grote ruimtelijke vraagstukken voor de stad, nu en in de toekomst willen realiseren. We willen verdichten, op de knooppunten, maar niet ten koste van alles en ook niet overal. Met de Visie bieden we uitgangspunten voor wat er in Utrecht onder leefbaarheid en kwaliteit wordt verstaan, voor zowel de bestaande als de groeiende stad. Hierbij geven we o.a. aan welke maat en dichtheid we passend vinden bij ruimtelijke ontwikkelingen en ook hoe we de kwaliteit van de bestaande stad versterken. In de RSU 2040 is een hoogbouwkaart opgenomen en de Visie bevat een uitwerking van de maximale hoogtes per knooppunt, waarbij gezocht is naar de verschijningsvorm die past bij de identiteit en het stedenbouwkundige karakter van het gebied. De keuze voor hoogbouw is niet vanzelfsprekend en vraagt altijd om een zorgvuldige afweging. De Visie demonstreert dat hoogbouw een rol kan vervullen bij het bereiken van de gewenste verdichting in de aangewezen knooppunten, met behoud van kwaliteit en leefbaarheid. De Visie is een aanvulling op Ruimtelijke Strategie 2040, 'Utrecht dichtbij: de tienminutenstad' (hierna RSU 2040) en de oplegger. Samen met de RSU 2040 vormt de Visie het richtinggevende kwaliteitskader en door deze toe te voegen aan de Omgevingsvisie zorgen we dat de ruimtelijke ontwikkeling in Utrecht op de langere termijn bijdraagt aan een leefbare, aantrekkelijke, gezonde stad voor iedereen. De stedenbouwkundige uitgangspunten vormen de basis voor verdere uitwerking van het ruimtelijk beleid, projecten en eventueel benodigde aanpassingen van het omgevingsplan.
2.4	<u>Op deze manier leggen we de Visie stedenbouw Utrecht 2040 als onderdeel van de omgevingsvisie vast</u> In lijn met De Utrechtse Standaard heeft dit visiedocument de status van visie. De Visie stedenbouw Utrecht 2040 is onderdeel van de Omgevingsvisie Utrecht omdat het beleid gaat over het fysieke domein.
Kanttekeningen/Risico's	
2.1	<u>Het intrekken van de hoogbouwvisie 2005 zorgt ervoor dat er voor Utrecht minder specifiek beleid is gericht op hoogbouw en dat de uitgangspunten voor hoogbouw uitgewerkt worden in de project- of gebiedsuitwerking.</u> De hoogbouwvisie uit 2005 beschrijft met name op welke manier hoogbouw kan bijdragen aan de stad, de locatie waar hoogbouw gewenst is en wat bijbehorende maximale hoogtes zijn. Bepaalde aandacht gaat uit naar de zichtlijnen op de Domtoren. In de hoogbouwvisie uit 2005 is er echter minimaal aandacht voor de beoogde kwaliteit van hoogbouw. Met de keuze voor een Visie die breder is dan enkel hoogbouw, is er minder ruimte voor specifieke regels die puur gericht zijn op hoogbouw. In het uitgangspunt 'hoogbouw met een menselijke maat' worden enkele richtlijnen meegegeven voor kwalitatieve hoogbouw in Utrecht. Specifiekere regels dienen opgenomen te worden in de uitwerking van de ruimtelijke ontwikkeling – per gebied of per project.

	Met de principes en uitgangspunten in de Visie hebben we voldoende handvatten om ervoor te zorgen dat de wenselijkheid van hoogbouw op een bepaalde plek zorgvuldig wordt afgewogen en bieden we voldoende handvatten om te sturen op de gewenste kwaliteit van hoge gebouwen.
--	--

Financiën

De kosten (€ 0,7 miljoen) voor het opstellen van de Visie stedenbouw Utrecht 2040 zijn gedekt in de Programmabegroting in het programma Ontwikkelen en Wonen voor iedereen, onderdeel Strategie, Lobby en Stedelijke Sturing.

Voor ruimtelijk beleid verloopt de toekenning van financiële middelen voor een belangrijk deel via de integrale afweging in het MPR, als onderlegger bij de Voorjaarsnota. Daarnaast werkt ruimtelijk beleid ook als een handelingsperspectief voor initiatiefnemers in het fysiek domein. De investeringen die hiermee gepaard gaan zijn vooraf niet te garanderen bij vaststelling van beleid. Een definitieve dekking is daarmee bij vaststelling van beleid vaak niet (volledig) mogelijk.

De Visie is een toevoeging aan de RSU2040 en doet geen aanpassingen aan de programmatische uitspraken uit de RSU2040, de prioritering van de knooppunten en/of de planologische opgaven van de stad.

Investeringsopgave

Uitvoering van de RSU gaat gepaard met een grote publieke investeringsopgave, ook in de fasen 1 tot en met 3 (de periode tot circa 2035). Voor een deel van deze investeringsopgave is in de meerjaren programmabegroting al financiële ruimte bestemd. Voor het ander deel is nog geen dekking beschikbaar. Voor uitbreidingsinvesteringen na 2030 zijn er nog geen middelen in de programmabegroting opgenomen. Ook is er nog geen informatie beschikbaar over de mogelijkheden van de inzet van de Nota kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen en groeimiddelen voor toekomstige projecten. De enige nu specifieke beschikbare inkomstenbron die ingezet kan worden om uitgaven te dekken zijn de middelen voor de vervangingsopgave riolering en wegonderhoud. Om de resterende opgave te overbruggen passen we diverse strategieën toe, die per opgave en per project op verschillende manieren kunnen worden gecombineerd.

De voornaamste strategieën zijn (in willekeurige volgorde):

- Baathebbers betalen mee (gebruikers en/of ontwikkelende partijen, bijvoorbeeld via kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen)
- Inzet van toekomstige extra inkomsten uit gemeentefonds en ozb ("Groeikader")
- Inkomsten uit woningbouw en gebiedsontwikkeling (denk aan: grondexploitaties, erfpacht)
- (Aanvullende) bijdragen van andere overheden
- Bijsturing in projecten en/of combineren van investeringen met andere opgaven (bijvoorbeeld werken met werk).
- Temporiseren van ambities en investeringen door prioritering en afwegen van keuzes.

De toepassing van de ambities uit de Visie beïnvloedt de financiële haalbaarheid van projecten en opgaven. In de toekomst zal steeds per project en opgave moeten worden afgewogen in hoeverre deze ambities kunnen worden toegepast. Daarbij is het op dat moment beschikbare financieel kader, zoals opgenomen in de meerjaren programmabegroting, randvoorwaardelijk.

Derden

De realisatie van de doelstellingen is naast de gemeentelijke beschikbare middelen ook afhankelijk van de mate en snelheid waarin door initiatiefnemers ontwikkeld wordt. Voor de grote publieke investeringsopgave zijn we ook afhankelijk van steun van en samenwerking met onze partners bij het Rijk, provincie en regio. We verkennen permanent de mogelijkheden om een beroep te doen op subsidies van Rijk, provincie en Europa.

Vervolg

De Visie stedenbouw Utrecht 2040 wordt na vaststelling toegevoegd aan de Omgevingsvisie Utrecht. Deze omgevingsvisie is geen uitvoeringsplan met een budget. Het is een toekomstvisie die de kansen en ambities beschrijft voor de doorontwikkeling van de Utrecht. De visie maakt deze (bouw)plannen planologisch nog niet mogelijk.

Deze kaderstellende visie geeft invulling aan onze rol en bijdrage als gemeente Utrecht aan de ontwikkeling van de verdichtende stad met behoud en versterking van kwaliteit en leefbaarheid vanuit stedenbouwkundig perspectief. De visie werkt door in thematisch beleid, in gebiedsbeleid en in

projecten. Aan elk (bouw)plan dat past binnen de bedoeling van Visie stedenbouw Utrecht 2040 kan het college en of de raad haar medewerking geven. De ontwikkeling volgt dan zoals gebruikelijk het Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling waarvan participatie onderdeel uitmaakt. Uiteindelijk realiseren we de ruimtelijke projecten en gebiedsontwikkelingen samen met onze partners voor onze inwoners, ondernemers en bezoekers en doen we dit samen met het Rijk, de provincie en de regio.

Met de RSU 2040 en deze Visie stedenbouw omarmen we de diversiteit van buurten en wijken in Utrecht en hun verschillende identiteiten. In de bestaande woonwijken is op veel plekken rust en behoud van bestaande kwaliteiten belangrijk. In de (in voorbereiding zijnde) Nota Omgevingskwaliteit wordt per bestaand gebied het karakter beschreven en de bijbehorende aandachtspunten.

Samen stad maken (voorheen: Participatie)

Voor de totstandkoming van de Visie is samengewerkt met Utrechters. Concreet is dit gedaan door middel van verschillende stappen:

Een campagne met uitingen in de stad en online die verleiden om een digitale enquête te bekijken. Met behulp van deze digitale enquête en straatinterviews is opgehaald wat Utrechters belangrijk vinden voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad. Dit deden we aan de hand van de laagdrempelige onderzoekstool Swipocratie. Op twaalf verschillende locaties, verspreid over de 10 wijken van de stad, zijn interviews afgenomen. Ruim 4.600 mensen hebben met behulp van een digitale enquête en 553 straatinterviews aangegeven wat zij belangrijk vinden voor de toekomstige inrichting van Utrecht.

Vervolgens zijn op allerlei manieren en momenten met (groepen) Utrechters verdiepende gesprekken gevoerd over bovenstaande vragen. De gesprekken vonden plaats op verschillende locaties en manieren, met een mix van prikkelende en uitnodigende vormen voor iedereen. Hierbij hebben we samen met Utrechters onderzocht wat we allemaal onder leefbaarheid en kwaliteit verstaan. Uit alle gesprekken zijn vier overkoepelende waarden naar voren gekomen die Utrechters belangrijk vinden bij het ontwikkelen en inrichten van een leefbare stad. Deze waarden komen terug in de stedenbouwkundige uitgangspunten in de Visie en vormen de basis voor de toekomstige ontwikkeling en inrichting van een leefbare stad.

Er zijn drie themagesprekken gevoerd met uw raad. In deze gesprekken zijn de raadsleden stapsgewijs meegenomen in de opzet van de Visie stedenbouw. Waarbij de mogelijkheid was om ideeën dan wel zorgen die leven bij uw raad als het gaat over de leefbaarheid en kwaliteit in de stad te benoemen.

Meer informatie over de samenwerking met Utrechters is te vinden in de Visie.

Via www.utrecht.nl/stedenbouwvisie kunt u de enquêteresultaten en alle gespreksverslagen lezen.

Communicatie

Het vaststellingsbesluit van de Visie stedenbouw Utrecht 2040 wordt gepubliceerd in het gemeenteblad van de gemeente Utrecht. Indieners van een zienswijze krijgen persoonlijk antwoord op hun zienswijze. De definitieve Visie stedenbouw Utrecht 2040 wordt gepubliceerd op de internetpagina <https://omgevingsvisieutrecht.nl>.

Eerder communiceerden we via verschillende communicatiekanalen intern en extern over de ontwerp Visie stedenbouw Utrecht 2040, de periode van de terinzagelegging en het vervolg. Denk aan:

- Een melding in het gemeenteblad via www.overheid.nl.
- Berichtgeving op de gemeentelijke website www.utrecht.nl,
- Berichtgeving op participatieplatform www.denkmee.utrecht.nl
- De gemeentelijke digitale nieuwsbrief van 17 oktober 2024;
- Persbericht
- Sociale mediakanalen van de gemeente;
- Alle deelnemers aan de toekomstgesprekken die hun emailadres hebben achtergelaten zijn geïnformeerd over de start van de inspraakperiode. Zij ontvingen ook een digitale samenvatting van de ontwerp Visie;
- Berichtgeving via intranet;
- Lunchlezing voor collega's.

Verder organiseerden we een fietstocht met journalisten van NRC, RTV Utrecht, DUIC en wethouder Eerenberg en een stedenbouwkundige om toelichting te geven over de ontwerp Visie, de inspraakperiode en het vervolg.

Referendabel

De Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht is van toepassing.

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Visie stedenbouw Utrecht 2040

Bijlagen informatief

- Reactienota Visie stedenbouw Utrecht 2040
- Infographic resultaten Swipocratie ronde 1
- Uitgebreide uitkomsten Swipocratie ronde 1
- Beeldverslag toekomstgesprekken ronde 1
- Beeldverslag toekomstgesprekken ronde 2
- Verslag toekomstgesprekken ronde 2
- Verslag commissie omgevingskwaliteit 11 juni 2024

Ruimtelijke kwaliteit in de tien-minutenstad



Visie stedenbouw Utrecht 2040

Stedenbouwkundige uitgangspunten voor kwaliteit en leefbaarheid



Gemeente Utrecht

omgevingsvisie.utrecht.nl

Colofon



Gemeente Utrecht en De Zwarte Hond
Januari 2025

Bestuurlijk opdrachtgever
Eelco Eerenberg

Ambtelijk opdrachtgever
Edwin Koster

Vormgeving
Gemeente Utrecht en De Zwarte Hond

Projectteam

Luc Mes
Bart de Jong
Sanneke van Wijk
Ties Beekman
Vincent Peters
Jeroen Woestenburg
Tom Spanjaard
Anne Diepenbroek
Clemencia Yard
Daan Zandbelt (De Zwarte Hond)
Jan-Maarten van Hemert (De Zwarte Hond)
Floor van Dijk (De Zwarte Hond)

Projectteam Toekomstgesprekken

Yfke Faber
Bart de Jong
Isaac Puijk
Irene Willems
Alette Borman
Sanneke van Wijk
Vincent Peters
Merel van Ekdom
Suzy Koot (Bureau Lokahi)
Marion van der Voort (Bureau voor Gebiedscommunicatie)

Niets uit deze rapportage mag worden overgenomen zonder bronvermelding. Eventueel rechthebbenden op gebruik beeldmateriaal kunnen contact opnemen met de gemeente Utrecht.

Inhoud

A

1

4 Inleiding

- 4 1.1 Aanleiding
- 4 1.2 Wat is het doel van dit document?
- 5 1.3 Hoe is het document tot stand gekomen?
- 6 1.4 Voor wie is dit document en hoe gaan we het gebruiken?
- 6 1.5 Status van dit document
- 7 1.6 Leeswijzer

B

2

8 Sturing op kwaliteit en leefbaarheid

- 8 2.1 Identiteit van Utrecht
- 10 2.2 Dynamiek van Utrecht
- 15 2.3 Verdichting
- 17 2.4 Hoogtes

3

23 Stedenbouwkundige uitgangspunten

- 24 3.1 Ruimte voor gemeenschappen
- 26 3.2 Stedenbouw met een menselijke maat

- 30 3.3 Zachte overgang publiek-privé
- 32 3.4 Een excellente plint
- 34 3.5 Buurten nodigen uit om te lopen
- 36 3.6 Een uitnodigende openbare ruimte
- 38 3.7 Gevarieerd en verbonden groenblauw
- 40 3.8 Een aangenaam microklimaat
- 42 3.9 Ruimte voor het onverwachte
- 44 3.10 Meervoudig ruimtegebruik
- 46 3.11 Een toekomstbestendig gebouw

C

4

48 Hoe nu verder?

Bijlagen

- 49 1. Toekomstgesprekken
- 54 2. De Utrechtse Praktijk
- 61 3. Relevant beleid
- 63 Begrippenlijst
- 64 Afbeeldingen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de Ruimtelijke Strategie 2040, 'Utrecht dichtbij: de tien-minutenstad' (hierna RSU 2040) staan de ambities die de gemeente Utrecht heeft op de grote ruimtelijke vraagstukken voor de stad, nu en in de toekomst. Het geeft een beeld hoe we de stad in de toekomst voor ons zien met aandacht en ruimte voor groen, wonen, werken, mobiliteit en (sociaal- maatschappelijke) voorzieningen. Ook beschrijft de RSU 2040 hoe Utrecht zich kan ontwikkelen tot tien-minutenstad. In een verdichtende stad is het behouden van kwaliteit en leefbaarheid van groot belang.

We willen verdichten, maar niet ten koste van alles en ook niet overal. Onze historische binnenstad blijft het hart van de stad. Dat koesteren en behouden we. Net als veel dorpen en wijken en de landschappen rond de stad. Dat is een van de redenen om extra centra te ontwikkelen op andere plekken in de stad. Die centra noemen we knooppunten. De plaats waar openbaar vervoer en wegen bij elkaar komen. Rond deze knooppunten willen we woningen en kantoren bouwen, met daarin allerlei voorzieningen, zoals winkels, sportgelegenheden en zorginstellingen. Dit heeft als voordeel dat er meer voorzieningen voor meer Utrechters dichterbij zijn. Zaken die je elke dag of vaak nodig hebt zijn dan ongeveer op 10 minuten van je woon-of werkplek. Met openbaar vervoer, fiets of lopend ben je dan sneller waar je moet zijn en dit scheelt veel bewegingen in de stad.

1.2 Wat is het doel van dit document?

Hoe kunnen we als Utrecht blijven groeien met meer woningen, werkgelegenheid en (groen)voorzieningen en er tegelijkertijd voor zorgen dat Utrecht een prettige stad blijft waar inwoners en andere gebruikers op hun gemak zijn? Hoe houden we rekening met het karakter en de dynamiek van de verschillende delen van de stad en de bouwhoogtes die daarbij passen? En op welke manier ontwikkelt Utrecht zich niet alleen voor de toekomstige Utrechter, maar ook voor de huidige Utrechtse inwoners en ondernemers? Tot 2040 wordt het aantal woningen en werkplekken in Utrecht met circa 30% vergroot. Wat we bouwen – en met welke kwaliteit – heeft grote impact op de gehele stad.

Met dit document bieden we uitgangspunten voor wat er in Utrecht onder leefbaarheid en kwaliteit wordt verstaan, voor zowel de bestaande als de groeiende stad.

- We geven aan welke maat en welke dichtheid passend is bij ruimtelijke ontwikkelingen in Utrecht.
- Ook zetten we uiteen wat de maximaal toegestane bouwhoogtes op welke plek in de stad zijn. Dit biedt ruimte om de kwaliteiten van de bestaande stad te versterken en ruimtelijke ontwikkelingen toe te staan waar deze mogelijk zijn.
- De diversiteit in Utrecht koesteren we. Ieder dorp, wijk of buurt in Utrecht is anders.

- We borduren voort op successen en geleerde lessen uit het verleden en leggen dit vast in stedenbouwkundige uitgangspunten.
- In de gemeente ontwikkelen we steeds meer expertise, ontstaat er duidelijkheid voor alle betrokken partijen en wordt het ontwerpproces en besluitvorming versneld omdat er minder ruimte is voor discussie over de basisprincipes. We beogen de doorlooptijd van projecten te verkorten.
- Naast aandacht voor kwaliteit en leefbaarheid is het doel ook om integraliteit te borgen en handvatten te bieden om abstract (sociaal) beleid te vertalen naar de fysieke leefomgeving.

Dit document vormt een richtinggevend kader voor de stedelijke omgeving. Samen met de RSU 2040 vormt dit document het startpunt om vroegtijdig het gesprek te voeren over de beoogde kwaliteit en leefbaarheid bij ruimtelijke ontwikkelingen. Dit alles met als doel om ervoor te zorgen dat elke ruimtelijke ontwikkeling, groot of klein, de kwaliteit en leefbaarheid in Utrecht verbetert.

1.3 Hoe is het document tot stand gekomen?

Met behulp van een digitale enquête en straatinterviews is opgehaald wat Utrechters belangrijk vinden voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad. Dit deden we aan de hand van de laagdrempelige onderzoekstool Swipocratie. Op twaalf verschillende locaties, verspreid over de 10 wijken van de stad, zijn interviews afgenomen. Ruim 4.600 mensen hebben met behulp van een digitale enquête en 553 straatinterviews aangegeven wat zij belangrijk vinden voor de toekomstige inrichting van Utrecht.

Vervolgens zijn op allerlei manieren en momenten met (groepen) Utrechters verdiepende gesprekken gevoerd over leefbaarheid en kwaliteit in de stad en specifiek over hun eigen buurt. De gesprekken vonden plaats op verschillende locaties en manieren, met een mix van prikkelende en uitnodigende vormen voor iedereen. Hierbij hebben we samen met Utrechters onderzocht wat we allemaal onder leefbaarheid en kwaliteit verstaan.



Boven: Fragmenten uit beeldverslag verdiepende gesprekken
Beneden: Beeldverslag uitkomsten digitale enquête

Uit alle gesprekken zijn vier overkoepelende waarden naar voren gekomen die Utrechters belangrijk vinden bij het ontwikkelen en inrichten van een leefbare stad. Deze waarden komen terug in de stedenbouwkundige uitgangspunten in hoofdstuk 3 en vormen de basis voor de toekomstige ontwikkeling en inrichting van een leefbare stad. Het gaat om de vier waarden:

- De mens voorop: zet de mens voorop bij het ontwerpen van gebouwen en omgeving. Maak voorzieningen op loopafstand en toegankelijk voor iedereen. Laat Utrechters meedoen met het ontwerpen en inrichten van hun omgeving.
- Diversiteit en menging: behoud het eigen karakter van dorpen, wijken en buurten. Creëer diversiteit in soorten woningen en voorzieningen. Zorg voor rustig wonen en levendigheid dichtbij.
- Ruimte voor ontmoeting: zorg dat de ruimte in en om gebouwen fijn en veilig is, met plekken waar mensen kunnen samenkomen. Dat zorgt voor onderlinge verbondenheid en sociaal contact.
- Aangename en groene leefomgeving: richt de beschikbare ruimte zo groen en zo gevarieerd mogelijk in. Heb aandacht voor klimaatverandering, zon en wind. Groen zorgt voor een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving

In bijlage 1 is meer te lezen over de opbrengsten van de participatie en de wijze waarop de opbrengsten van de digitale enquête, straatinterviews en verdiepende gesprekken in dit document zijn verwerkt. De opbrengsten die geen plek hebben gekregen in dit document zijn gedeeld met de betreffende thematisch beleidsvelden binnen de gemeente Utrecht.

1.4 Voor wie is dit document en hoe gaan we het gebruiken?

De ontwikkeling van de stad doen we voor de inwoners, ondernemers en bezoekers van Utrecht. Hierbij kunnen we niet zonder steun van onze partners bij het Rijk, provincie en regio. Gebiedsontwikkeling is een proces van lange adem met een steeds toenemende complexiteit, door meer maatschappelijke vraagstukken en ambities, druk op de financiële

haalbaarheid en aandacht voor samenwerking met Utrechters. De ruimtelijke projecten en gebiedsontwikkeling van Utrecht realiseert de gemeente Utrecht samen met haar partners en inwoners.

De ontwikkeling van de stad wordt niet alleen bepaald door de richting die we uitzetten en hoe we hier samen vorm aan geven. We kunnen met hetzelfde geld steeds minder doen doordat alles duurder wordt. Door de stijgende bouwkosten, rente en inflatie, de energiecrisis en de overbelasting van het elektriciteitsnet hebben we zorgen over het opstarten en realiseren van nieuwe ontwikkelingen in de stad. Dit alles heeft directe invloed op de manier waarop en het tempo waarmee de stad zich ontwikkelt.

Dit document ondersteunt stedenbouwkundigen, gebiedsregisseurs en thematische adviseurs om in gesprek te gaan met de bewoners, ontwikkelaars, vastgoedeigenaren en anderen over de stedenbouwkundige kwaliteiten en uitgangspunten die in Utrecht belangrijk zijn. Voor de gemeenteraad en het college B&W van de gemeente Utrecht dient dit document als strategisch en richtinggevend document om richting te geven aan kwaliteit en leefbaarheid bij de ruimtelijke en stedelijke ontwikkeling van de stad.

1.5 Status van dit document

De RSU 2040 is onderdeel van de omgevingsvisie Utrecht, de 'koers' van Utrecht. Dat is het beleid voor de lange termijn: de stip op de horizon. De koers van Utrecht bestaat momenteel uit de volgende documenten: RSU2040 en de oplegger RSU2040, Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen en Samen gezondheidsverschillen verkleinen, beleidsnota Gezondheid 2024-2027

De RSU 2040 is een visiedocument, een leidraad en dus geen dichtgetimmerd plan. Dit document is een toevoeging aan de RSU2040 en heeft diezelfde status. Het is een visie op de ontwikkeling van de verdichtende stad met behoud en versterking van kwaliteit en leefbaarheid vanuit stedenbouwkundig perspectief. Deze visie werkt door in thematisch beleid (bijv. Beleidsnota Omgevingskwaliteit), in gebiedsbeleid en in projecten. Bij de uitwerking van ruimtelijke ontwikkelingen in de gebieden

2 Sturing op kwaliteit en leefbaarheid

De identiteit, dynamiek en dichtheid vormt de context voor stedelijke ontwikkeling

Utrecht is een gemeente met een rijke geschiedenis. De inwoners van Utrecht zijn verdeeld over vier woonplaatsen en tien verschillende wijken. Wat de identiteit van Utrecht is, is hierdoor voor iedereen anders. De vijf ruimtelijke kwaliteiten¹ zoals benoemd in de RSU2040 zijn een belangrijk onderdeel van deze identiteit, maar zijn te abstract om hier voldoende op te kunnen sturen. We omschrijven daarom welke kenmerken bijdragen aan de identiteit van een plek en uitgangspunt zijn bij de ontwikkeling van een locatie, zowel voor de grotere gebiedsontwikkelingen als de kleinere projecten.

De combinatie van rust en reuring is de kracht van Utrecht en juist die kracht willen we behouden bij het ontwikkelen van de stad. Uit de gesprekken met Utrechters komt de roep om de stad te ontwerpen vanuit de balans in de dynamiek van de stad. Dit doen we door meer te sturen op basis van het onderscheid tussen rust, reuring en ruis. Dit geeft richting aan de manier waarop een plek wordt gebruikt door Utrechters. De gewenste ruimtelijke kwaliteit kan hierdoor verschillen per gebied. We leggen in dit hoofdstuk uit hoe daar op stads-, buurt- en gebouwniveau mee gewerkt kan worden.

Als laatste is ook de gewenste verdichting en de toegestane bouwhoogte van belang als startpunt voor het maken van plannen. De gemeente kiest er in de RSU2040 voor om de groei van de stad zo veel mogelijk op te vangen rond een aantal (nieuwe) knooppunten en grotere binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen. Dit biedt ruimte om de kwaliteiten van de bestaande stad te versterken. Verdichting moet altijd bijdragen aan een verbetering van de leefomgeving. Deze visie geeft kaders mee voor de maximaal toegestane

hoogtes op verschillende plekken in de stad. Hoe mensen hoogte ervaren is vaak afhankelijk van de plek en de vormgeving van het gebouw en vraagt daarom om een zorgvuldige afweging.

In Utrecht kiezen we ervoor om als startpunt van stedelijke ontwikkeling aandacht te hebben voor de identiteit van de plek, de manier waarop de plek gebruikt wordt en de gewenste mate van verdichting om te kunnen sturen op de kwaliteit en leefbaarheid.

2.1 De identiteit van Utrecht

De Utrechtse identiteit gaat over inwoners, over hoe de stad door de eeuwen heen gebruikt wordt en hoe deze eruit ziet. De mensen in de wijk, hun culturele achtergrond en hun gebruiken maken onderdeel uit van de identiteit van een plek. Utrecht is niet overal hetzelfde maar juist heel verschillend. De gemeente Utrecht bestaat uit veel verschillende buurten, wijken, oude dorpskernen en gemeenschappen elk met hun eigen historie, sociale structuur en ruimtelijke kenmerken. De buurten variëren in leeftijd, stedenbouwkundige opzet en hebben een veelheid aan verschillende typologieën in zich. Zo heeft Kanaleneiland met zijn naoorlogse portiekflats een compleet andere uitstraling dan Lunetten met experimentele woningbouw uit de jaren 70. Ook de achtergronden van mensen verschillen van wijk tot wijk.

¹ Rijke historie en erfgoed, compacte stad te midden van diverse landschappen, knooppunt in nationaal netwerk, hoogontwikkeld kenniscluster en voorzieningenniveau, een grote stad met een menselijke maat, een stad voor iedereen.

De (stedelijke) structuren van Utrecht zijn door de eeuwen heen gevormd. De eerste nederzettingen zijn ruim 2000 jaar geleden ontstaan aan een kromming van de Rijn. In elke tijdperiode hierna zijn nieuwe structuren en bouwwerken aan de stad toegevoegd, denk aan de 'straatwegen', spoorlijnen, gegraven waterwegen, of verdedigingswerken. Deze structuren zijn niet statisch. Door de eeuwen heen zijn bestaande structuren aangepast of compleet opnieuw uitgevonden. De Nieuwe Hollandse Waterlinie, ontworpen als verdedigingslinie van een groot deel van Holland, is nu UNESCO Werelderfgoed en een belangrijk groen recreatiegebied rond de stad. De Werkspoorkathedraal, vroeger gebruikt voor de fabricage van spoorwegmaterieel, is nu een plek voor ontmoeting met evenementen, concerten en horeca.



*“Behoud de diversiteit van Utrecht: geen
wijk is hetzelfde, en dat is een kracht.”*
deelnemer toekomstgesprekken

Deze ontstaansgeschiedenis is op veel plekken in Utrecht zichtbaar en zorgt ervoor dat de stad leesbaar is: je kunt herkennen waar je bent in de stad op basis van deze structuren en de gebouwde omgeving. Het karakter is in de basis ontstaan door het onderliggende bodem- en watersysteem in combinatie met de tijdperiode waarin de verschillende buurten zijn gebouwd. De positie in de stad en de ligging aan stedelijke structuren is tevens van invloed op de identiteit van een plek. Ook dragen de landschappelijke kenmerken bij aan de wijze waarop de eigenheid van een plek wordt ervaren. Het Utrechts erfgoed, de historische, maar ook hedendaagse monumenten zijn dragers voor de Utrechtse identiteit. Op de schaal van het gebouwen zijn bijvoorbeeld de bouwstijl, compositie, maat en schaal, materiaalgebruik en detaillering van belang. Bij elke locatie zijn er aanknopingspunten die benut kunnen worden in het ontwerp. Bij elke ontwikkeling moet de vraag gesteld worden of een ontwikkeling zich moet voegen naar het bestaande, of het bestaande juist een impuls moet geven met meer eigenheid.



2.2 Dynamiek van de stad

In een compacte tien-minutenstad zijn functies meer gemengd en dichter op elkaar. Zaken die je elke dag of vaak nodig hebt zijn dan ongeveer op 10 minuten van je woon-of werkplek. Met openbaar vervoer, fiets of lopend ben je dan sneller waar je moet zijn en dit scheelt veel bewegingen in de stad. Het mengen van die functies zoals wonen, werken, ontspannen en uitgaan is een extra uitdaging. Sturing op de verschillende activiteiten in de stad en hoe we de stad gebruiken is noodzakelijk om ervoor te zorgen dat al deze activiteiten naast elkaar (fysiek of in tijd) kunnen plaatsvinden zonder dat de verschillende functies en gebruikers elkaar in de weg gaan zitten.

“Ik woon in een van de dichtste stukjes van Utrecht, maar zo voelt het niet door de goede balans tussen rust en drukte.”
deelnemer toekomstgesprekken



Het verschil in dynamiek schept de voorwaarden voor gebieden met verschillende kenmerken: van rustige woonomgevingen tot levendige straten in de buurt. Vanuit de verschillen in gebruik en dynamiek in de stad kunnen we de stad grofweg opdelen in gebieden en structuren waarin rust, reuring of ruis het sterkst aanwezig is. Daarbinnen onderscheiden we twee soorten structuren:

- buurten en plekken waar je verblijft omdat je daar woont, werkt of bezoekt (gebieden), en
- de structuren en lijnen waarlangs je je beweegt, of dat nu te voet, met de fiets, bus, auto, tram, trein of vrachtwagen is (structuren).

In de volgende kaders wordt uitgelegd wat onder rust, reuring en ruis wordt verstaan.



Rust

In de buurten waar rust dominant is, is vooral ruimte voor wonen, groen en (kantoor)werk. Je kan hier prettig en veilig wonen, werken en ontspannen. Een rustige buurt betekent niet dat het altijd stil is. Deze buurten zijn gebaat bij een beetje functiemenging, zoals werken in de wijk, een school, lokale winkels en ontmoetingsplekken. Binnen de buurt zijn er verschillende soorten woningen en/of type bedrijfjes. De openbare ruimte kent veel groen en schaduw, nodigt uit tot ontmoeten en spelen en is geschikt voor dieren. De manier waarop woningen of werkruimtes aan de straat staan draagt bij aan het straatleven. Voetgangers en fietsers staan centraal, maar er is ook ruimte voor de auto maar in balans met ruimte voor groen en verblijf.

Aantrekkelijke groenblauwe routes verbinden de buurten met elkaar en met de landschappelijke omgeving rondom de stad. Naast fietsers hebben voetgangers prioriteit. Er is een goede balans tussen activiteiten en rust. Daarnaast brengen de groenblauwe verbindingen ook verkoeling naar de stad, en vormen zijn een uitstekende leefomgeving voor verschillende planten en dieren, waar in bepaalde rustzones mensen niet welkom zijn.

Reuring

Deze gebieden bieden meer stedelijke levendigheid. Het zijn plekken waar veel gebeurt op straat door een grote diversiteit aan mensen en activiteiten. Er zijn (hoogstedelijke) voorzieningen met ruime(re) openingstijden en er is een fijne openbare ruimte om te verblijven en elkaar te ontmoeten. Ook de aanwezigheid van verschillende woningsoorten en soorten bedrijven zorgt voor een verschillende mensen die elk op hun eigen manier gebruik maken van hun leefomgeving. Reuringgebieden vormen vaak belangrijke herkenningspunten in de stad. Het zijn de knooppunten, buurtcentra of andere plekken waar veel mensen samen komen.

Ook stadsstraten kennen reuring. Doorgaand verkeer valt samen met stedelijke voorzieningen en kleinschalige werkgelegenheid. Stadsstraten vormen kenmerkende, lange lijnen vanaf het centrum naar buiten en verbindt verschillende buurten met elkaar. Stadsstraten zoals de Amsterdamsestraatweg, Kanaalstraat, de Rijnlaan en de Biltstraat zijn de economische plekken om elkaar als buurtgenoten te treffen en hebben tegelijkertijd een economische en verzorgende functie voor de gehele stad.

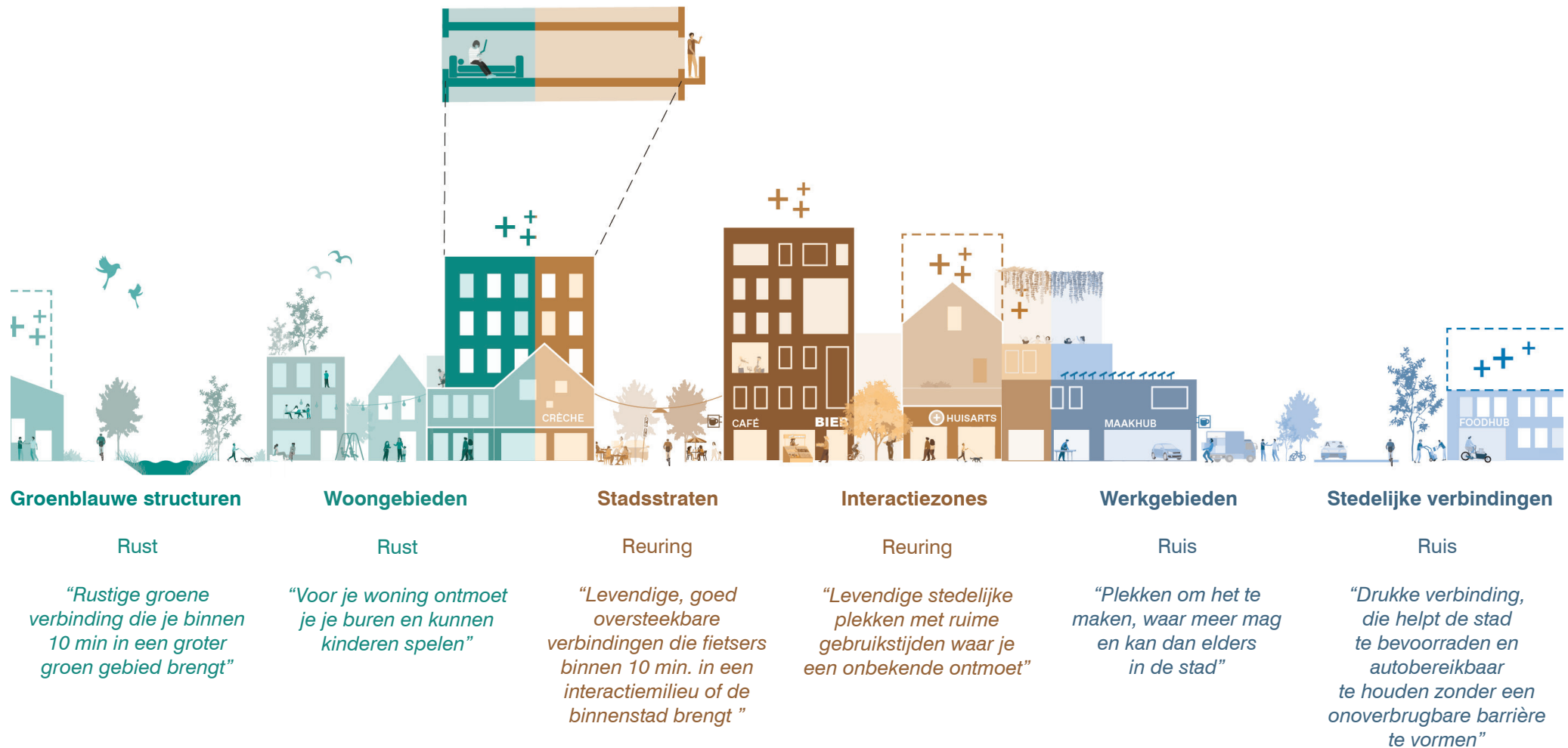


Ruis

In gebieden met meer bedrijvigheid is er vaak sprake van een mate van ruis. Het zijn plekken voor experiment en vernieuwing, zoals op het USP. Op sommige locaties komen creatieve ondernemers en makers samen om zich te kunnen vestigen en te laten inspireren door anderen, zoals het Werkspoorkwartier. Andere werkterreinen, zoals Lage Weide of Strijkviertel, zijn meer gericht op de circulaire economie of bijvoorbeeld stadslogistiek. Op al deze gebieden is het begrijpelijk dat de werkzaamheden van invloed zijn op de manier waarop het gebied wordt ervaren.

Daarnaast kent Utrecht een aantal stedelijke verbindingen met veel verkeersbewegingen. Ze kennen grotere verkeersstromen en een hoger aandeel goederenvervoer. Ze helpen de stad te functioneren en bereikbaar te houden zonder dat zij een onoverbrugbare barrière vormen. De stedelijke verbindingswegen in de stad hebben vaak een lange structuur door de stad en zijn daarmee ook ideaal om parallel hieraan snelle, comfortabele fietsroutes aan te leggen. Zowel de grootschalige opzet van de werklocaties als de brede profielen van verkeersaders zijn bij uitstek geschikt om klimaat adaptief en biodivers in te richten.





Ontwerpen voor rust, reuring en ruis

Elk gebied heeft zijn eigen accent. Voor veel gebieden zal snel duidelijk zijn welke dynamiek met bijbehorende kwaliteit het meest van toepassing is. Gebieden zijn echter nooit helemaal alleen rust of alleen drukte. Op de schaal van de buurt zie je dat in een zone die als rust kan worden geclassificeerd er ook een school gevestigd is of een gezellige koffietent, die beide op een andere manier voor drukte zorgen. Op een bedrijfsterrein kan ook een rustig parkje zijn. De zones vullen elkaar ook aan; zodra je vanuit een drukke stadsstraat de aanliggende woonstraat ingaat heerst er rust, terwijl de levendigheid nabij is.

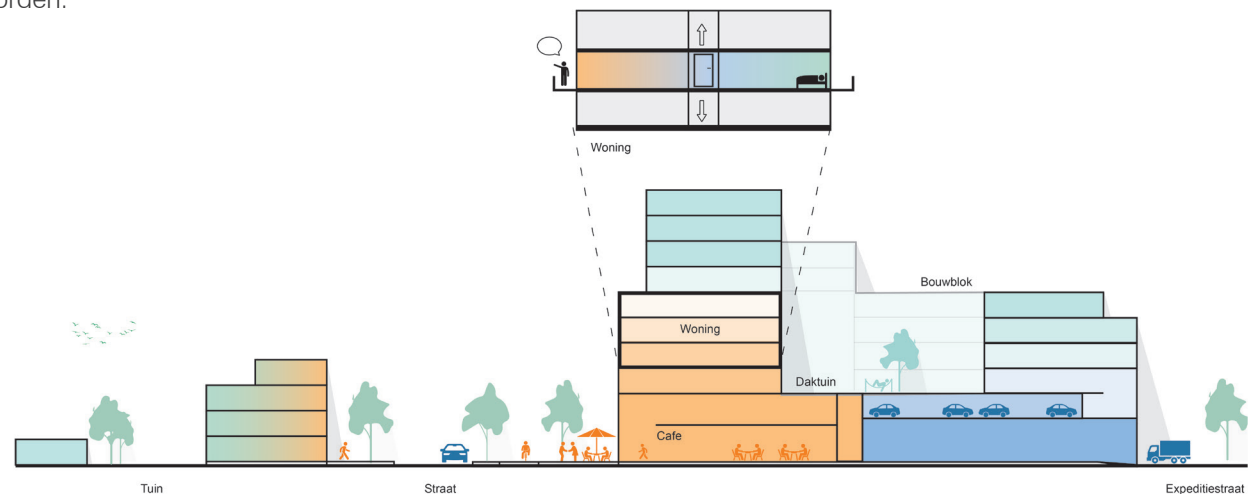
Ook binnen een gebouw zijn er verschillen, die elkaar aanvullen. In de plint is ruimte voor reuring. Een woning aan de binnentuin biedt rust en de bevoorrading aan de achterkant van het gebouw zorgt voor ruis. De systematiek van rust, reuring en ruis werkt door op alle schaalniveaus, en is een vereiste bij het ontwerpen hieraan. Denk bijvoorbeeld bij gebiedsontwikkeling aan de positionering van functies met grote goederenstromen, zoals horeca, zodat deze functies bereikbaar zijn en tegelijkertijd overlast beperkt is. Voor een woongebouw dat zich in een levendige knoop bevindt, moet goed nagedacht worden hoe er voor de bewoners een rustige binnenzijde gecreëerd kan worden.

Bij de inrichting van een park moet juist nagedacht worden over een zonering met zowel besloten, rustige plekken als de drukke plekken waar activiteiten plaatsvinden.



“Wonen op hoogte is fijn, maar ontwerp geen klankkasten. Soms is het opstijgende lawaai zo erg, dat het raam dicht moet.”
deelnemer toekomstgesprekken

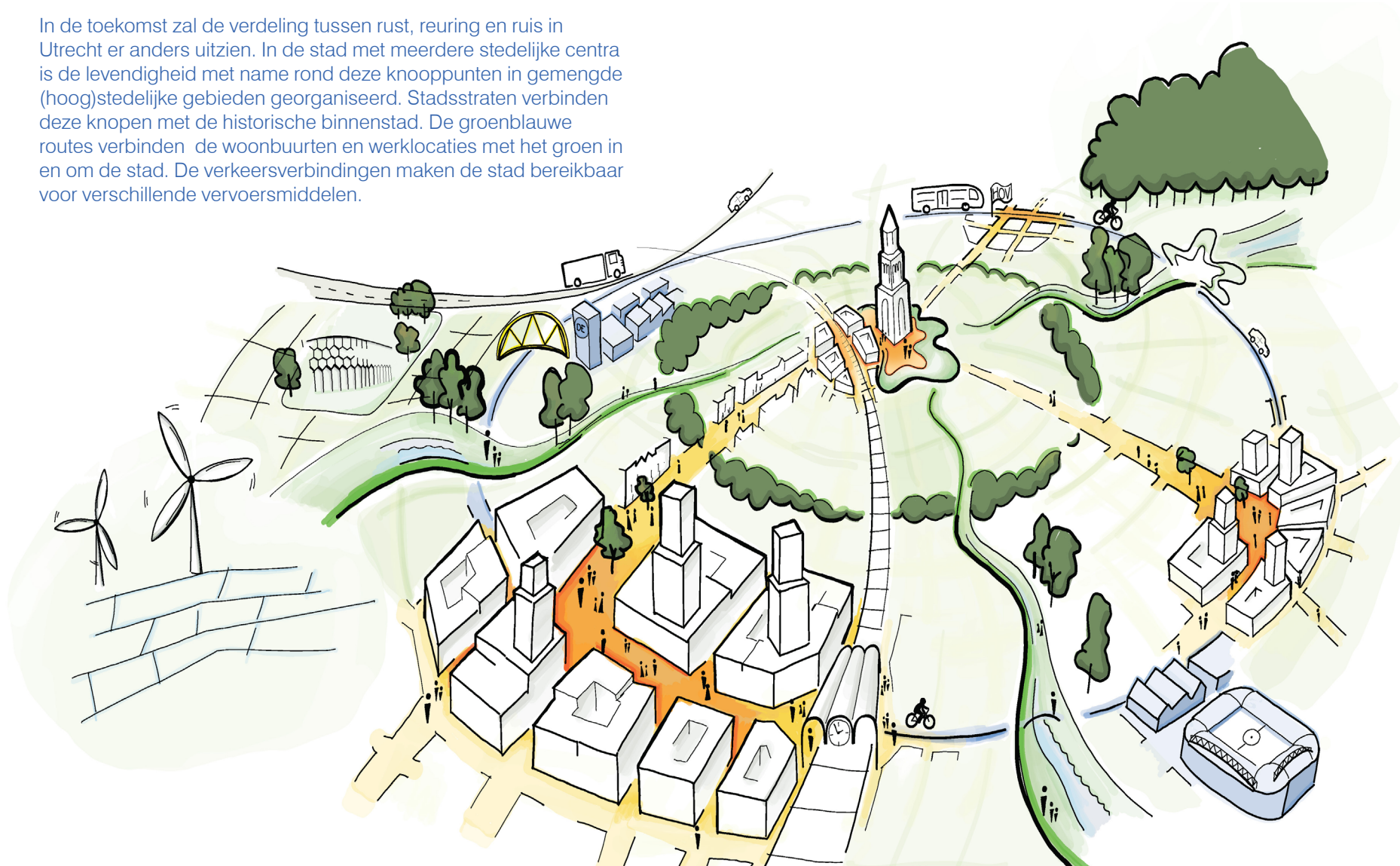
Vanuit de verschillen in gebruik vragen gebieden en structuren iets anders van de gewenste kwaliteit en leefbaarheid. Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen wordt bepaald in welke zone de ontwikkeling ligt en in welke manier er invulling wordt gegeven aan het onderscheid tussen rust, reuring en ruis op gebieds- en/of gebouwniveau. Dit is van belang bij het vertalen van de stedenbouwkundige uitgangspunten uit hoofdstuk 3 naar gebiedseigen oplossingen.



Zones voor rust, reuring en ruis op bouwblokniveau.

Een raamwerk voor ontwikkeling van de dynamiek

In de toekomst zal de verdeling tussen rust, reuring en ruis in Utrecht er anders uitzien. In de stad met meerdere stedelijke centra is de levendigheid met name rond deze knooppunten in gemengde (hoog)stedelijke gebieden georganiseerd. Stadsstraten verbinden deze knopen met de historische binnenstad. De groenblauwe routes verbinden de woonbuurten en werklocaties met het groen in en om de stad. De verkeersverbindingen maken de stad bereikbaar voor verschillende vervoersmiddelen.



2.3 Verdichting

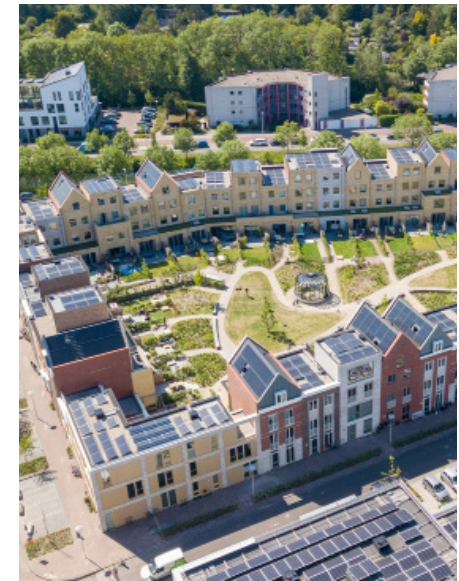
De gemeente kiest er in de RSU2040 voor om de groei van de stad zoveel mogelijk in de stad (verdichting) op te lossen. En deze groei te concentreren rondom een aantal nieuwe plekken waar (in de toekomst) sprake is van nabijheid van zeer goed openbaar vervoer en hoogstedelijke voorzieningen. Daarmee verandert Utrecht van een stad met één centrum, naar een stad met meerdere centra. Door te kiezen voor geconcentreerde groei vermindert de druk op de bestaande wijken en ontstaat er ruimte om de kwaliteit van de bestaande wijken te verbeteren.

Verdichting als een investeringsmotor voor kwaliteit

Hoewel een groot deel van de groei op en rond de knooppunten plaatsvindt, zullen er ook in de bestaande buurten initiatieven ontstaan waarbij verdichting een rol speelt. Verouderde terreinen en ongebruikte gebouwen worden getransformeerd, braakliggende kavels bebouwd en bestaande panden kunnen worden opgetopt. Deze ontwikkelingen moeten bijdragen aan een betere stad, buurt en of straat.

Door het toenemende aantal een- en tweepersoonshuishoudens neemt het gemiddelde aantal personen per huishouden al decennia af. Waar in 1950 nog 3,93 personen in een Nederlands huis woonde, is dat inmiddels gedaald naar 2,11. In Utrecht is het gemiddelde zelfs maar 1,9 personen per huishouden. Verdichting keert deze tendens en draagt daarom ook bij aan voldoende draagvlak voor voorzieningen. Verdichting moet tevens leiden tot meer kwaliteit in de leefomgeving en is een investeringsmotor. Wanneer er bij kleine en grote projecten ook een investering in de omgeving gedaan wordt, kan de buurt meeprofiten; denk aan het opknappen en vergroenen van de openbare ruimte, het verbeteren van voorzieningen, het toevoegen van andere woningtypen, of het verduurzamen van de energievoorziening. Ook bedrijventerreinen kunnen profiteren van verdichting. Om ook in de toekomst een aantrekkelijke vestigingsplaats te blijven zijn vaak investeringen nodig. bijv: Vergroenen, verduurzamen, Identiteit en positionering, levendigheid, esthetische verbeteringen.

Op de (nieuwe) knooppunten kan en zal de dichtheid hoger en meer stedelijk zijn. De hoge concentratie van mensen die wonen, werken of studeren maken het mogelijk om een hoog voorzieningenniveau te realiseren, inclusief hoogwaardig openbaar vervoer. Omliggende buurten



Boven: Wittevrouwen met 75 won/ha - fsi 1,0
Beneden: Veemarkt met 45 won/ha - fsi 0,9

profiteren van deze nabije voorzieningen. Zo kunnen inwoners bijvoorbeeld gebruik maken van de toegevoegde voorzieningen in de knooppunten en profiteren van de bus of tram die vaker rijden. Elk afzonderlijk knooppunt heeft zijn eigen identiteit en programmering en zijn onderscheidend ten opzichte van elkaar. De grote ontwikkelaties vormen een aanvulling op de bestaande woon- en werkmilieus in de gemeente. De verschillende identiteiten, dichtheden en functies maken de stad interessant en sterk.

Verschijningsvorm van verdichting

Verdichting kan zich op verschillende manieren uiten, van kleine ingrepen aan een of enkele panden tot grootschalige gebiedsontwikkeling. Hoe stedelijke dichtheid een ruimtelijke vorm krijgt komt voort uit de samenhang tussen de structuren van de stad en de manier waarop deze bebouwd zijn. De structuren van de stad bestaan uit het patroon van straten, pleinen, parken en rivieren, die compact of juist heel ruim opgezet zijn. Binnen die structuren kan de bebouwing bestaan uit een variatie van losse vrijstaande bebouwing tot een rij aaneengesloten panden, waarbinnen met uiteenlopende dieptes en hoogtes eindeloze variaties ontstaan.

In Utrecht bestaat de stedenbouwkundige basisstructuur op dit moment veelal uit een stratenplan met bouwblokken, bestaande uit een voorkant met gebouwen aan de straat en een achterzijde waar zich (gemeenschappelijke) tuinen, parkeerplekken, of bergingen bevinden. In veel gevallen sluiten we met nieuwe bebouwing aan op deze basisstructuur van bouwblokken. Een bouwblok kan in uiteenlopende dichtheden worden vormgegeven. In Tuindorp of Veldhuizen zijn de woningen in de bouwblokken 2 tot 3 verdiepingen hoog. Er zijn in Utrecht ook voorbeelden van meer stedelijke bouwblokken zoals Leidsche Rijn Centrum en Zijdebalen, beiden met een hoogte variërend van 5 tot 7 lagen. Ook het zogenaamde hybride bouwblok kent dezelfde basis; een stedelijk bouwblok van 5 tot 8 lagen, maar in combinatie met torens leidt dit tot een zeer hoge dichtheid. In Utrecht zijn de plannen voor het Beurskwartier hiervan een voorbeeld, of in Merwede waarin hoge en lage gebouwen worden gecombineerd in een stedelijk bouwblok. Het bouwblok - in al zijn vormen - biedt een helderheid van vóór en achterkanten; voordeuren aan de straat, een luw binnenklimaat en daarmee een menselijke maat en schaal.



Boven: Leidsche Rijn Centrum met 110 won/ha - fsi 1,9
Beneden: Beurskwartier met 270 won/ha - fsi 3,4

Utrecht kent ook enkele wijken waar het bouwblok niet de basisopzet is. Wijken zoals Overvecht en Kanaleneiland zijn kenmerkend door hun naoorlogse opzet met dezelfde bouwstempels en stroken, ontwikkeld volgens het destijds - en nog steeds gewaardeerde - modern gedachtegoed van licht, lucht en ruimte. Het openbaar gebied mist vaak duidelijkheid: veel groenstroken en parkeerterreinen voelen anoniem en onbeheerd aan. Het zorgvuldig bijbouwen en transformeren van woningen kan leiden tot een verbeterde situatie met een duidelijker functie van de onbebouwde ruimte.

Per knooppunt - die in de RSU 2040 zijn aangewezen als hoogstedelijke verdichtingslocatie - moet worden gezocht naar de verschijningsvorm die past bij de identiteit en het stedenbouwkundige karakter van het gebied. De keuze voor hoogbouw is niet vanzelfsprekend en vraagt om een zorgvuldige afweging. Ook zonder toepassing van hoge torens kan er wel degelijk ook in hoge dichtheden gebouwd worden. Zie hiervoor de vele voorbeelden van stedelijke bouwblokken van 5 tot 8 verdiepingen waarin ook hoge dichtheden worden behaald. Dit betekent dat er voor hoogbouw altijd extra argumenten nodig zijn:

- Hoogbouw in een stedelijke omgeving en als onderdeel van een stedelijk weefsel is een doordachte en gelaagde vorm van stedelijkheid. Daarin gaan hoogwaardige woon- en werkmilieus, bereikbaarheid rondom ov-knooppunten en het draagvlak voor voorzieningen samen. Dit sluit aan bij de keuzes die in de RSU2040 zijn gemaakt voor een stad waarin alle dagelijkse functies dichtbij zijn georganiseerd.
- Het hybride stadsblok waarin een stedelijk bouwblok gecombineerd wordt met torens levert een extra hoge dichtheid op die nodig kan zijn als er beperkt ruimte beschikbaar is om veel mensen te huisvesten. De extra hoge dichtheid is op bepaalde plekken gewenst om voldoende stedelijke kwaliteit te creëren en nabijheid te garanderen.
- Het realiseren van hoogbouw is een aanvulling op de bestaande woon- en werkmilieus die aantrekkelijk is voor bepaalde doelgroepen. De diversiteit in leefmilieus neemt toe, waardoor Utrecht aantrekkelijker wordt voor een meer diverse en uiteenlopende groep mensen. Door hoogbouw te realiseren, houden we ook ruimte voor traditionelere woonvormen elders in de stad.

- Daarnaast kan hoogbouw vanuit een stedenbouwkundig oogpunt helpen om de stad leesbaar te maken en belangrijke plekken, de nieuwe centra of stations - te markeren. Ook een specifieke plek in de stedenbouwkundige structuur kan vragen om een hoogteaccent.



79% vindt gebouwen tot 30 meter passen in Utrecht. 54% vindt dat ook hogere gebouwen bij Utrecht horen.

Resultaten uit de Swipocratie

Deze argumenten laten zien dat hoogbouw een rol kan vervullen bij het bereiken van de gewenste verdichting in de aangewezen knooppunten, met behoud van kwaliteit en leefbaarheid. In de volgende paragraaf wordt uiteengezet hoe we met de maximale hoogtes omgaan voor verschillende delen van de stad. In hoofdstuk 3 worden uitgangspunten meegegeven om - indien er wordt gekozen voor hoogbouw - ervoor te zorgen dat deze hoogbouw bijdraagt aan de kwaliteit, leefbaarheid en identiteit van Utrecht.

Hoogbouw in Utrecht

In Utrecht beschouwen we gebouwen hoger dan 30 meter als hoogbouw. Utrecht is een relatieve laagbouwstad waar een gebouw van dertig meter al snel boven de gemiddelde bouwhoogte uitstijgt en daarmee zichtbaar vanuit een brede omgeving. Een tweede belangrijke grens is 70 meter. Deze grens volgt uit de bouwregelgeving; vanaf deze hoogte worden extra technische- en veiligheidseisen aan een gebouw gesteld. Dit heeft financiële consequenties; de kosten per vierkante meter stijgen enorm vanaf deze grens. Hoger bouwen dan de 70-metergrens moet daarom echt meerwaarde hebben voor de stad.

Nieuwe hoogbouw moet zich verhouden tot ons historische centrum met de Dom als belangrijk oriëntatiepunt van Utrecht. De Dom is vooralsnog de hoogste toren met een hoogte van 112,3 meter. In Leidsche Rijn Centrum wordt de Mark gebouwd, het eerste gebouw in Utrecht dat hoger is dan de Domtoren.

2.4 Hoogtes

Zorgvuldig omgaan met hoogteaccenten

Hoogte is een relatief begrip. Een gebouw van een bepaalde hoogte kan in de ene stad of straat als hoog worden ervaren terwijl hetzelfde gebouw in een andere stad of straat nauwelijks opvalt. Dat heeft alles te maken met de omgeving. De omgeving van de buurt, en de context van de stad als geheel. In de omliggende straten is dat ene hoogteaccent zichtbaar, en tegelijkertijd heeft hoogbouw ook van grotere afstand effect op het silhouet van de stad.

Utrecht ligt in het centrum van verschillende waardevolle (UNESCO) landschappen, heeft een historische binnenstad, en verschillende beschermde stads- en dorpsgezichten rijk aan cultuurhistorie waar grote bouwhoogten veel impact kan hebben. Grote watervlakten als tegenwicht ontbreken. Dit vraagt om een slimme sturing op hoogbouw en een beperkte maximale bouwhoogte. Nieuwe hoogbouw moet zich verhouden tot ons historische centrum met de Dom als belangrijk oriëntatiepunt van Utrecht. Ook in buurten waar geen hoogbouw is toegestaan kunnen hogere accenten wel degelijk grote impact hebben op de beleving in de buurt. De context van de buurt – de stedenbouwkundige opzet – is hierin leidend. Een hoogteaccent van 30 meter past in de ene buurt heel goed, terwijl in een andere buurt eenzelfde toren een enorme impact kan hebben. Om zorgvuldig om te gaan met hoogbouw en hoogteaccenten onderscheiden we in Utrecht vier categorieën waarin we anders omgaan met maximale bouwhoogtes.

Beschermd

Utrecht kent verschillende beschermde stads- en dorpsgezichten, zoals de middeleeuwse binnenstad, Blauwkapel en Haarzuilens, die vanwege hun karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit worden beschermd. In deze gebieden wordt altijd uitgegaan van de bestaande bouwhoogte en zijn hoogbouw of hoge accenten niet toegestaan. De mogelijkheid om een beperkt aantal verdiepingen extra toe te voegen ten opzichte van omliggende bebouwing is altijd maatwerk. Het is verplicht om een ruimtelijke onderbouwing op te stellen in het Utrechts planproces. In of nabij werelderfgoed kan een Heritage Impact Assessment nodig zijn.

Basis

Utrecht bestaat uit diverse buurten met elk een eigen karakter. Het overgrote deel van deze buurten vallen in de categorie basis. Denk daarbij aan Tuindorp, Lunetten, Vleuterweide of Zuilen. De stedenbouwkundige opzet bepaalt de samenhang van de buurt. De samenhang is zichtbaar in architectuur, ruimtelijke opzet, bouwhoogtes en gebruik en inrichting van de openbare ruimte. De toegestane hoogte van nieuwe bebouwing in de buurt is gerelateerd aan de hoogte van de omgeving.

Accenten in de bebouwing zijn onder voorwaarden toegestaan. De wenselijkheid en positie van accenten wordt bepaald door verschillende factoren zoals de positie binnen de stedenbouwkundige structuur van de buurt, de functie(s) en de aanwezigheid van hoogwaardig openbaar vervoer. Voor de maximale toegestane hoogte van accenten hanteren we als algemeen uitgangspunt twee keer de basishoogte. De basishoogte wordt bepaald door de hoogte van het stedenbouwkundige ensemble waartoe het accent behoort en de gemiddelde hoogte van de aangrenzende bebouwing. Op bijzondere plekken, zoals grootschalig openbare ruimte (een plein, singel of park) kan maximaal 1 tot 2 extra verdiepingen worden toegestaan. Ook voor werklocaties hanteren we dit uitgangspunt.

De grote diversiteit aan gebieden in Utrecht vraagt altijd om een gebiedsspecifieke afweging. Per initiatief wordt de positie en de maximaal toegestane hoogte beoordeeld door de gemeente. Bij initiatieven is het verplicht een ruimtelijke onderbouwing op te stellen voor hoogteaccenten in het Utrechts planproces. Hierbij moeten ook de effecten op beschermde monumenten in beeld worden gebracht.

Basis plus

Een aantal wijken in Utrecht leent zich voor een soepelere omgang met de maximale bouwhoogte. Dit zijn onder andere de naoorlogse wijken zoals Kanaleneiland, Transwijk en Overvecht. Deze wijken worden gekenmerkt door de voor die tijd typerende grootschalige ruimtelijke opzet en een grotere afwisseling tussen hoge en lage gebouwen. De soepele omgang geldt ook voor nieuwe wijken (in ontwikkeling), zoals Papendorp en Merwede. Ook deze wijken kennen een grootschaligere

stedenbouwkundige opzet, al is deze hier juist compact en gericht op hogere dichtheid en hoogtes. In al deze wijken is hoogbouw tot 70 meter op bepaalde plekken toegestaan.

Voor deze gebieden (zie de kaart op pagina 21) geldt dat op bepaalde plekken tot 70 meter bouwen is toegestaan. Hoogbouw wordt in deze gebieden alleen toegestaan als zij de betekenisvolle structuren van deze wijken versterken en bijdragen aan de oriëntatie en leesbaarheid van de wijk in zijn geheel. De stedenbouwkundige betekenis van het accent bepaalt de uiteindelijke hoogte. Niet op elke plek is dezelfde hoogte passend. De stedenbouwkundige structuren van de wijk en op welke plekken hoogbouw wordt toegestaan wordt (bij voorkeur) vastgesteld in het gebiedsbeleid, zoals gedaan is in de omgevingsvisies van Kanaleneiland-Transwijk en Overvecht. Bij het ontbreken van gebiedspecifiek hoogbouwbeleid wordt, om de wenselijkheid van een eventuele aanvraag te kunnen beoordelen, op het moment van de aanvraag alsnog een hoogbouwkader opgesteld.

Knooppunten

Het uitgangspunt voor hoogbouwzones in de stad is de aanwezigheid van hoogwaardig openbaar vervoer. Het bouwen van grote hoogte in combinatie met een hoge dichtheid levert veel bewegingen op van bewoners, werknemers en bezoekers. De aanwezigheid van hoogwaardig openbaar vervoer zorgt voor minder gebruik van auto's, en zorgt juist voor meer langzaamverkeersbewegingen, wat bijdraagt aan de kwaliteit van de stad op straatniveau. De locaties waar hoogbouw mogelijk is, zijn dan ook gekoppeld aan de knooppunten die in de RSU2040 zijn vastgelegd. Deze (nieuwe) knooppunten kennen een hoge dichtheid, waarbij hoogbouw als een van de middelen ingezet kan worden om deze dichtheid te bereiken.

Binnen de knooppunten onderscheiden we drie type gebieden:

- Knooppunten met een stadsoverstijgende betekenis (XL): hoogbouw tot maximaal 105 meter. De gebieden die hier aan voldoen zijn de (toekomstige) stationsknooppunten: Stationsgebied/Beurskwartier, Leidsche Rijn Centrum en het nieuw te ontwikkelen gebied Lunetten/Koningsweg. Deze centra hebben een stadsoverstijgende betekenis. Het zijn belangrijke bestemmingen in de Metropoolregio Utrecht en het Stedelijk Netwerk Nederland ('Holland Metropole'). Naast de

stationsknooppunten behoort ook het Utrecht Science Park tot deze stadsoverschrijdende gebieden. Dit kenniscluster heeft geen station, maar is voorzien van HOV en heeft (inter)nationale aantrekkingskracht.

- Knooppunten met stedelijke betekenis (L): hoogbouw tot maximaal 70 meter. Dit zijn knooppunten die van belang zijn op de stedelijke schaal en gelegen zijn aan het 'HOV-wiel', zoals Papendorp, Rijsweerd en Overvecht.
- Knooppunten met een stedelijke betekenis (L+): hoogbouw tot 90 meter. Voor de knooppunten Galgenwaard en Westraven geldt een bandbreedte van 70 tot 90 meter als maximale bouwhoogte. In Galgenwaard wordt de bandbreedte verruimd om een kwalitatieve stedenbouwkundige inpassing van het gewenste programma mogelijk te maken. De ruimtelijke beperking van het stadion en de noodzaak voor voldoende groen en openbare ruimte in het gebied leidt tot een beperking van de stedenbouwkundige mogelijkheden. De wens voor lagere bouwhoogtes aan de zijde van de Kromme Rijn leidt tot hogere volumes aan de stadszijde. In Westraven wordt de bandbreedte verruimd om, op voorwaarde van een voldoende hoogwaardige Merwedelijn, een hoogstedelijke knoop te realiseren, die in kwaliteit en beoogd programma aansluit bij de uitgangspunten van de lopende MIRT-trajecten 'OV & Wonen' en 'A1-zone' in samenhang met Rijnenburg. In beide knooppunten zijn reeds gebouwen aanwezig met een hoogte tussen de 70 en 90 meter. In de (toekomstige) gebiedsuitwerkingen van deze knooppunten behoren de bestaande torens onderdeel uit te maken van het stedenbouwkundige ensemble, waarin gestreefd wordt naar een compositie van torens met verschillende hoogtes.

Met deze drie gebiedstypen maken we onderscheid tussen de knooppunten en werken we aan een gelaagd stadssilhouet: zowel binnen de verschillende knooppunten als tussen de knooppunten ontstaat hiermee een ensemble van hoogtes. We borduren voort op het 'Utrechtse': elke buurt een eigen identiteit en herkenbaarheid in de stad. In bijzondere situaties kan incidenteel afgeweken worden van de genoemde 105, 90 en 70 meter. Dit vraagt om een specifiek (vroegtijdig) raadsbesluit.

Studiegebied Rijnenburg

Samen met Rijk en regio werken we aan de programmatische kaders voor Rijnenburg. Uitgangspunt is dat we met Groot Merwede, A12-zone en Rijnenburg de grootste nieuwbouwlocatie van Nederland realiseren.

Disclaimer:

Deze doorsnede is onderdeel van de Stedenbouwvisie en vormt het kader voor ontwikkelingen binnen de gemeente Utrecht.

Dit kader is richtinggevend en dient zowel voor de knooppunten als voor de basis plus gebieden uitgewerkt te worden in specifiek gebiedsbeleid.



Beschermd

Bouwen en verdichten binnen een beschermd stads- en dorpsgezicht gaat altijd uit van de bestaande bouwhoogte en is passend bij de bijzondere kwaliteit en het karakter van het gebied

Bij initiatieven is het verplicht een ruimtelijke onderbouwing op te stellen in het Utrechts planproces.

Basis

Accenten tot twee keer de basishoogte is het uitgangspunt. De basishoogte wordt bepaald door de hoogte van het stedenbouwkundige ensemble waartoe het accent behoort en de gemiddelde hoogte van de aangrenzende bebouwing.

Bij initiatieven is het verplicht een ruimtelijke onderbouwing op te stellen in Utrechts planproces.

Basis plus

Hoogbouw tot maximaal 70 meter, mits zij de stedenbouwkundige structuur van de wijk versterken

Hoogbouwinitiatieven worden beoordeeld aan de hand van hoogbouwkaart die onderdeel uitmaakt van gebiedsbeleid. In deze hoogbouwkaart worden de toegestane hoogtes binnen de basis plus-zone op gebouwniveau uitgewerkt.

Knooppunten

Knoop L: hoogbouw tot maximaal 70 meter
Knoop L+: hoogbouw met een bandbreedte van 70 tot 90 meter
Knoop XL: hoogbouw tot maximaal 105 meter

Hoogbouwinitiatieven worden beoordeeld aan de hand van een hoogbouwkaart die onderdeel uitmaakt van gebiedsbeleid. In deze hoogbouwkaart worden de toegestane hoogtes binnen het knooppunt op gebouwniveau uitgewerkt.

Disclaimer:
Deze bouwhoogtekaart is onderdeel van de Stedenbouwwis en vormt het kader voor ontwikkelingen binnen de gemeente Utrecht.
Dit kader is richtinggevend en dient zowel voor de knooppunten als voor de basis plus gebieden uitgewerkt te worden in specifiek gebiedsbeleid.

- Beschermd
- Basis
- Basis plus
hoogte max. 70 meter
- Knoop L
hoogte max. 70 meter
- Knoop L+
hoogte max. 70 - 90 meter
- Knoop XL
hoogte max. 105 meter
- Rijnenburg
Studiegebied, hoogte max. n.t.b.
- Uitzondering binnen categorie L,
vanwege bestaande planvorming
hoogte max. 105 meter
- Uitzondering binnen categorie XL,
vanwege bestaande planvorming
hoogte max. 140 meter
- Domtoren
hoogte 112,3 meter

* Studiegebied
Rijnenburg

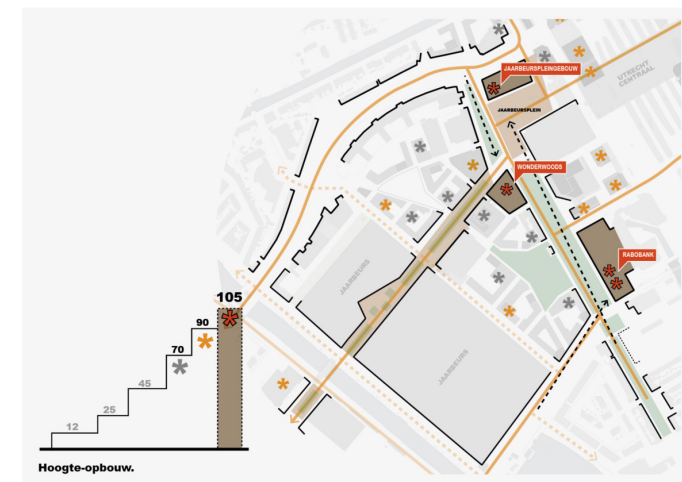
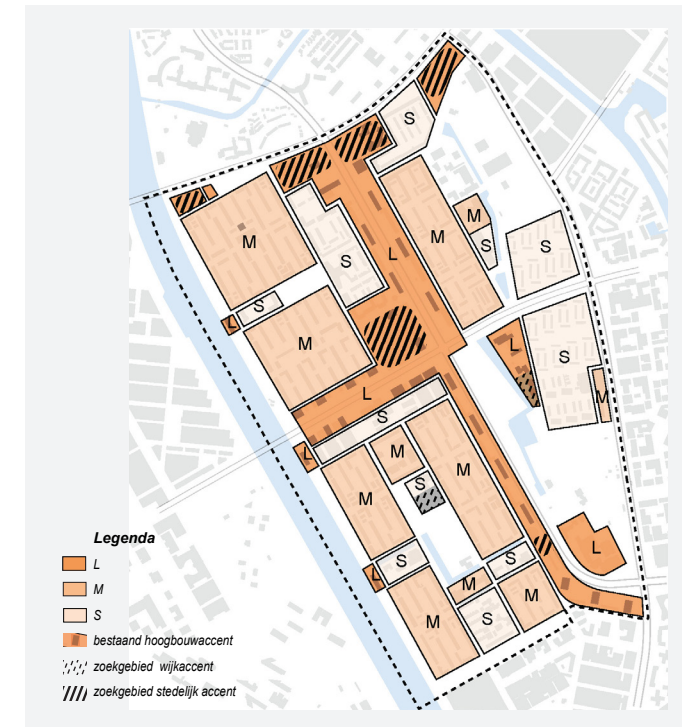
Hiervoor zijn we o.a. sterk afhankelijk van nationale investeringen en flankerende maatregelen door het Rijk. De eerste stap voor Rijnenburg is een Programmatische Verkenning, dit is een beschrijving van de resultaten van uitgevoerde onderzoeken naar mobiliteit, werken en voorzieningen, en welke thematische uitgangspunten worden gehanteerd. Daarna wordt verder gewerkt aan een Uitgangspuntennotitie waarin de uitgangspunten voor de ontwikkeling van Rijnenburg worden vastgelegd, waaronder ook de kaders voor hoogbouw. Naar verwachting wordt de Uitgangspuntennotitie in 2026 vastgesteld.

Gebiedsspecifieke uitwerking

Er is altijd een gebiedsspecifieke uitwerking nodig voor een goede inpassing van hoogbouw in verdichtend gebied. De vlekken op de bouwhoogtekaart, die de hoogbouwzones rondom knooppunten aangeven, betekenen niet dat er overal binnen de vlek tot 70 dan wel 105 meter gebouwd mag worden. De gebieden waar hoogbouw is toegestaan zijn zeer verschillend in locatie maar ook in ontwikkelingsfase. Het stationsgebied en het Beurskwartier zijn volop in ontwikkeling terwijl de gebiedsontwikkeling rondom Lunetten-Koningsweg en Westraven nog in een verkennende fase is. De uitwerking en het abstractieniveau van de hoogbouwzones kan per gebied en per ontwikkelingsfase verschillen en is maatwerk. Hoogbouwinitiatieven worden beoordeeld aan de hand van een hoogbouwkaart die onderdeel uitmaakt van gebiedsbeleid, begeleid met een goede ruimtelijke onderbouwing. In de ruimtelijke onderbouwing staat onder andere de goede inpassing van hoogbouw ten opzichte van de omliggende wijken, het landschap, diverse zichtlijnen en de compositie van de torens onderling beschreven. Voor hoogbouw in en nabij het werelderfgoed Hollandse Waterlijnes moet mogelijk een heritage impact assesment gemaakt worden als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing. De uitwerking die in gebiedsbeleid is vastgelegd is een verdere uitwerking van de bouwhoogtekaart die in deze visie is opgenomen. Op basis van de uitwerking worden initiatieven vanuit de stad getoetst.

Boven: voorbeeld van een uitwerking van de toegestane bouwhoogtes in de Omgevingsvisie Kanaleneiland-Transwijk.

Onder: voorbeeld van een uitwerking in een hoogbouwkaart met een duidelijke opbouw in hoogtes zoals deze in het Beurskwartier wordt gebruikt.



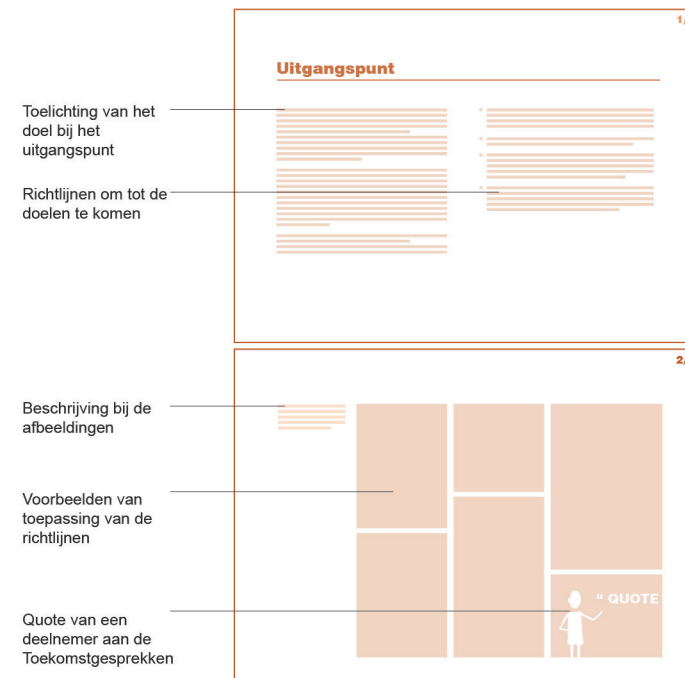
3 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Spelregels voor stedelijke ontwikkeling

In dit hoofdstuk formuleren we stedenbouwkundige uitgangspunten die gezamenlijk de ingrediënten vormen om bij elke ruimtelijke ontwikkeling te sturen op de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. De uitgangspunten komen voort uit, en dragen stuk voor stuk bij aan de vier waarden die uit de toekomstgesprekken naar voren zijn gekomen: de mens voorop, diversiteit en mening, ruimte voor ontmoeting en een aangename en groene leefomgeving.

De uitgangspunten gelden voor de hele gemeente. Bij elke stedelijke ontwikkeling dienen deze uitgangspunten vertaald te worden naar de gebiedseigen oplossingen. De eigenheid, cultuurhistorie en beleving van een plek, is altijd het startpunt bij de vertaling van de uitgangspunten naar het gebied. Zo ontstaat van woongebied tot werkgebied maatwerk dat voortkomt uit de generieke uitgangspunten. Aan de hand van inspirerende voorbeelden uit Utrecht en andere steden wordt bij elk uitgangspunt getoond hoe het in verschillende woon- of werkgebieden toegepast kan worden.

Per uitgangspunt beschrijven we het gewenste doel en geven we richtlijnen mee om tot het doel te komen. Voor de richtlijnen geldt dat een ontwikkeling hieraan moet voldoen, tenzij kan worden aangetoond dat het doel ook met een andere oplossing, met tenminste dezelfde kwaliteit, bereikt kan worden. In de bijlagen zijn voor de verschillende uitgangspunten verwijzingen naar relevant bestaand (thematisch) beleid opgenomen.



1: Ruimte voor gemeenschappen

De buurt is voor veel mensen de plek voor de dagelijkse sociale contacten. Mensen ontleneren hun identiteit deels aan de buurt waarin ze wonen en werken. Jezelf thuis voelen hangt samen met jezelf herkennen in de mensen in jouw omgeving. Het zorgt voor veiligheid en verbondenheid. Als mensen zich thuis voelen maken ze sneller contact met elkaar, voelen ze zich in grotere mate verbonden met hun buurt en nemen gemakkelijker deel aan het leven in de stad. Verbinding met burens zorgt voor weerbaarheid, voorkomt eenzaamheid en houdt bewoners betrokken bij hun eigen leefomgeving. Een sterke gemeenschap kan als een sociaal vangnet werken bij tegenslag. Buurten met een sterke gemeenschap zijn minder anoniem en sociaal veiliger.

Om je thuis te kunnen voelen in de buurt is het van belang dat je binnen de buurt een gemeenschap van gelijkgestemden kan vormen. Om ontmoeting, zowel binnen de gemeenschap als tussen gemeenschappen, te stimuleren is het nodig om op buurtniveau ruimte te geven aan het vormen van gemeenschappen door openbare ruimte, gezamenlijke ruimtes en semi-openbare ruimtes goed en inclusief in te richten. Buitenruimten in de stad zijn zoveel mogelijk opengesteld voor het publiek. Tegelijkertijd moeten bewoners, werknemers en ondernemers zich veilig en beschermt voelen als ze in of rond hun woning of bedrijf verblijven. Ook de inrichting van gebouwen kunnen spontane ontmoeting tussen bewoners of werknemers stimuleren. Als laatste is het van belang om wooncarrière binnen de wijk mogelijk te maken. Dit zorgt ervoor dat mensen langer in de wijk kunnen blijven wonen en sociale banden sterker blijven.

Richtlijnen

- Maak wooncarrière binnen de wijk mogelijk. Zorg voor een gezonde mix van verschillende woningtypen op buurtniveau.
- Organiseer de buurt in kleine gemeenschappen. Binnen deze gemeenschappen kennen de bewoners elkaar en voelen ze zich veilig en verbonden. Zorg dat de eenheid te herkennen is in de vorm en grootte van het bouwblok en dat ze een eigen entree heeft. Idealiter zijn deze eenheden maximaal 150 woningen groot.
- Maak en behoud voldoende semi-publieke ruimtes, zoals een bibliotheek, buurthuis of een groene binnentuin, die voor een ieder toegankelijk is. Probeer deze te plaatsen op de overgangszones tussen de gebieden van verschillende gemeenschappen. Dit kunnen de plekken worden van ontmoeting tussen verschillende gemeenschappen.
- Het streven is om buitenruimten zo veel mogelijk voor het publiek open te stellen, met aandacht voor veiligheid en voldoende privacy. Bij gebiedsontwikkeling moeten de afspraken worden vastgelegd die passen bij de gewenste openstelling van buitenruimten voor het publiek.
- Betrek bewoners bij het (ontwerp)proces bij nieuwe projecten. Het zorgt ervoor dat bewoners zich sneller thuis voelen en zich verbonden voelen met hun woonomgeving en mede-bewoners.
- Faciliteer spontane ontmoeting en herkenning tussen bewoners binnen een gebouw middels de routing en ordening in een gebouw bijvoorbeeld via de gezamenlijke trappenhuizen, de brievenbussen en de ontsluiting naar de openbare ruimte.
- Maak mogelijk dat de bewoners gedeeld eigenaarschap gaan voelen over de (semi)publieke ruimte buiten hun woning. Dit kan een gedeelde binnentuin of het groen in de straat zijn, waar de bewoners gezamenlijk zorg voor dragen.

1. Een gemeenschappelijke binnentuin is een geschikte plek voor gedeeld eigenaarschap en ontmoeting. Bewoners kunnen gebruik maken van de gedeelde kwaliteiten van de tuin waar ze gezamenlijk of individueel zorg dragen voor de plek.



1

2. Een semi-publieke plek, zoals bijvoorbeeld een buurthuis, vormt een verbindende schakel tussen buurtgenoten.



2

3. De gezamenlijke entree van woningen kunnen ook dienen als gemeenschappelijke ruimte waar bewoners bijeenkomsten organiseren voor buurt- of flatbewoners.



3

4. Gedeelde ruimtes in het gebouw zijn een extensie van de privéwoning. Hier wordt collectief gespeeld, ontmoet en informeel samengeleefd in kleine gemeenschappen.



4

5. De (semi-) publieke ruimtes bieden ruimte voor lokale bijeenkomsten voor de gemeenschap.



5

6. Collectieve voorzieningen bieden gelegenheid voor (spontane) ontmoetingen. De Syp kent een gezamenlijke huiskamer in de plint van het gebouw.



6

2: Stedenbouw met een menselijke maat

Om een prettige stad te maken is een heldere structuur met voldoende samenhang en hiërarchie een basisbeginsel. Binnen dat kader geven de gebouwen vorm aan de onbebouwde ruimtes, zowel de openbare als de private. Gebouwen en bouwblokken van verschillende formaten staan 'aan de straat'. De straat is de plek waar adressen, brievenbussen en voordeuren zich bevinden. De gevel oriënteert zich op de straat en de gebouwen hebben een bepaalde samenhang zonder allemaal hetzelfde te zijn. Daarbij gaat het niet alleen over vorm en architectuur: het programma en wat er achter de gevel gebeurt, is net zo goed belangrijk.

Een leesbaar gebouw -een gebouw waarin gebruikers hun woning of werkplek kunnen aanwijzen- draagt bij aan de menselijke maat van het gebouw en het gebied. De maat, schaal en architectuur van een gebouw zijn belangrijk voor de ervaring op straat. Een lange eentonige gevel draagt niet bij aan de verblijfskwaliteit. Bij grotere bouwvolumes kan het daarom noodzakelijk zijn om het volume op te delen in verschillende eenheden. Dit kan door variatie aan te brengen in de architectuur, het bouwvolume, of door een diversiteit aan functies. Een ander middel om meer diversiteit aan te brengen in het straatbeeld is door grote kavels in kleinere delen te ontwikkelen. Hierdoor wordt het eigenaarschap verdeeld over meerdere partijen, wat kan zorgen voor meer betrokkenheid.

Richtlijnen

- Ontwerp gebouwen met aandacht voor alle zijdes. Levendige kopgevels en goede hoekoplossingen zijn essentieel om een gebouw te verankeren in de buurt. Het maken van een bijzondere woningtype of functie op de hoek van een bouwblok geeft de hoek van de straat een eigen gezicht en eigen adres.
- Een juiste korrelgrootte van een gebouw is afhankelijk van de locatie. Een juiste korrel kan je bereiken door te werken met verticale geleiding, verspringende rooilijn, variërende hoogte en afwisselend materiaalgebruik. Het is belangrijk rekening te houden met de parcellering. Dit zorgt ervoor dat lijnen als minder lang worden ervaren.
- Wissel repetitie in het bouwblok af met onderscheidende architectonische elementen voor meer reliëf en diepte in de gevel.
- De kap- of dakvormen van de bebouwing van weerszijden van de straat zijn van invloed op het karakter van de openbare ruimte. Zij kunnen de straat beschutting en intimiteit geven, of juist uitstraling geven. Het zijn bouwstenen voor een levendig stadsbeeld.
- De bovenlaag van de bebouwing leent zich voor een afwijkende behandeling. Door de vorm van de toplaag kan de bebouwing een eigen karakter krijgen, en creëert bovendien mogelijkheden tot gebruik, zoals groene daken, wateropvang, zonnepanelen, dakterrassen, die relevant zijn voor duurzaamheid en woonkwaliteit.
- Ontwerp aansprekende architectuur met aandacht voor detaillering. Architectuur mag uitnodigen tot gesprek.

1. Een rijke detaillering zorgt voor diepte en verfijning. Parcellering door middel van gevelopeningen of ambachtelijke metselverbanden maken lijnen optisch minder lang.

2. Verticale geleiding en een wisselende repetitie in architectuur en materiaal zorgt voor een passende korrelgrootte in het gebied.

3. Een gesloten hoekoplossing zorgt voor een continue straatbeeld en biedt ruimte aan een afwijkende woning.

4. De functies in dit kantoorgebouw zijn vanaf de buitenzijde zichtbaar in het gebouw.

5. Gebouwen staan aan de straat en vormen een aangename openbare ruimte.

6. De bovenste laag van de bebouwing leent zich goed voor een verbijzondering. Dit zorgt voor een passende maat en schaal dat ervaren wordt vanaf de straat.

7. Extra aandacht voor hoeken en kopgevels in architectuur, of programma, zorgt voor een accent in de straat die van meerder kanten beleefd kan worden.



“Zorg voor
raffinement:
Utrecht is een
verfijnde dame”



Hoogbouw met een menselijke maat

Gebouwen die hoger zijn dan 30 meter noemen we in Utrecht hoogbouw. Hiervoor gelden aanvullende kwaliteitseisen. Hoogbouw in Utrecht wordt altijd ingebed in de omgeving en de straat. Nieuwe hoogbouw is in Utrecht nooit meer een 'stand alone', maar is altijd onderdeel van een groter volume of bouwblok en heeft dus een stedelijke laag. Hiermee wordt voorkomen dat de technische functies die noodzakelijk zijn om een toren te laten functioneren, bijvoorbeeld afval en (fiets)parkeren, in de openbare ruimte landen.

De hoogte van de stedelijke laag is afhankelijk van de plek in de stad, maar varieert tussen de vier en acht bouwlagen. Tot deze hoogte houdt men vanuit de woningen of andere functies contact met de straat en verhoudt de bebouwing zich tot de straat. De toren wordt terugliggend ten opzichte van de stedelijke laag aangebracht. Zo wordt hoogbouw op een natuurlijke manier onderdeel van de straatwand, bovendien wordt windoverlast voorkomen (zie uitgangspunt Een aangenaam microklimaat) en ontstaat binnen hoogbouw meer ruimte voor levendige plinten, naast het oplossen van allerlei noodzakelijke functies (zie uitgangspunt Een excellente plint). Om te voorkomen dat de grote schaal van hoogbouw anoniem, eenvormig en sociaal onveilig wordt is een substantiele menging van functies, zoals wonen, bedrijvigheid, onderwijs, buurtfuncties, et cetera verplicht. Door deze mix ontstaat er een diversiteit aan mensen en gebeurtenissen waardoor er gedurende de dag en avond veel gebeurt op straat. Tevens stimuleert het om creatiever en slimmer gebruik te maken van de beschikbare ruimte.

Nieuwe hoogbouw in Utrecht wordt vormgegeven met slanke torens (op een stedelijke laag). Hiermee wordt (zon)licht en lucht in de omliggende ruimte zo veel mogelijk behouden. Ook dragen slanke torens bij aan een mooi stadssilhouet en kunnen zichtlijnen in de stad beter worden gehandhaafd. De omvang van de toren wordt bepaald door zijn functie en hoogte. Het vloeroppervlak dat nodig is om betaalbare hoogbouw te realiseren verschilt

per functie. Er wordt gestimuleerd om compacte torens te maken in plaats van andere gebouwvormen. Schijven zijn niet toegestaan omdat zij - aan de brede zijde - te veel het zicht ontnemen. Andere vormen (rond, driehoekig, met afgeronde hoeken) zijn goed denkbaar, het is een kwaliteit als er niet alleen rechthoekige torens gebouwd worden.

Richtlijnen specifiek voor hoogbouw

- Hoogbouw - gebouwen hoger dan 30 meter - heeft een bredere stedelijke laag (een groter volume of een bouwblok). Hoogbouw staat nooit op zichzelf.
- De stedelijke laag is vier tot maximaal acht bouwlagen hoog. De exacte hoogte is afhankelijk van de context van het gebied en is in goede verhouding met de hoogte van de toren.
- Na de stedelijke laag volgt een terugliggende laag (setback). De setback zorgt voor een menselijke maat en aangename beleving op straatniveau. De afstand van de setback staat in verhouding met de hoogte van de toren en de stedelijk laag en wordt mede bepaald door de uitkomsten van de benodigde windonderzoeken.
- In de stedelijke laag van een toren is voldoende ruimte voor een goede inpassing van alle noodzakelijke voorzieningen (technische ruimten, ruimte voor afval, fietsenstalling, parkeren, etc) zodat er voldoende ruimte is voor actieve functies in de plint.
- Een substantiele menging van functies, doelgroepen en/of een variatie in (woon- of werk)types en plattegronden is gewenst in de toren (verticaal bestemmen) en verplicht op blokniveau (horizontaal bestemmen).
- Bij grotere gebiedsontwikkelingen behoren torens onderdeel uit te maken van een stedenbouwkundig ensemble, waarin gestreefd wordt naar een compositie van torens met verschillende hoogtes.
- Hoogbouw wordt vormgegeven met slanke torens.
- Utrechtse hoogbouw wordt beëindigd door de bovenste lagen op een subtiele wijze te verbijzonderen, waarbij technische installaties uit het zicht worden weggewerkt.

1. Hoogbouw staat niet op zichzelf maar is onderdeel van een stedelijke laag. De stedelijke laag wordt met een setback onderscheiden van de rest van het gebouw. Hierdoor ontstaat een menselijke overgang van straat, naar gebouw, naar de toren.

2. De eerste 4 tot 8 bouwlagen vormen de stedelijke laag. De bovenste verdiepingen worden verbijzonderd met een weloverwogen beëindiging van het gebouw.

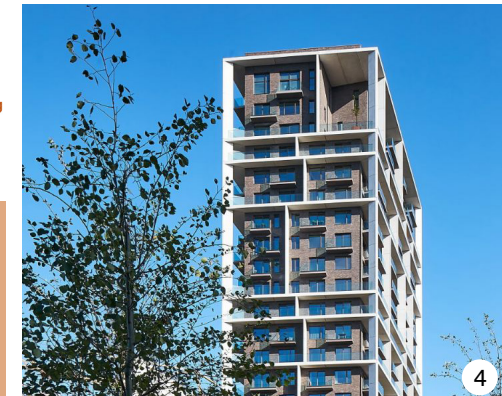
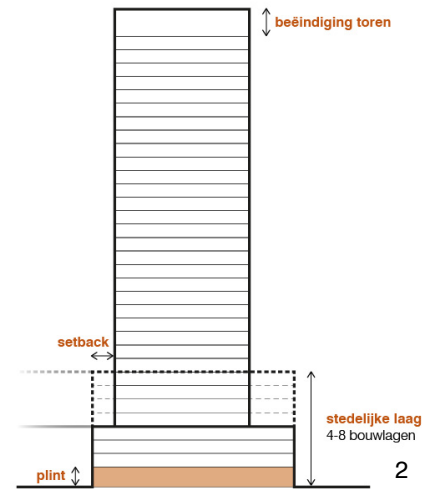
3. De beëindiging van het gebouw heeft een subtiele verbijzondering.

4. De toren krijgt een menselijke maat door opdeling in kleinere eenheden. Zo kun je gemakkelijker aanwijzen waar je woont.

5. De stedelijke laag is voorzien van een actieve plint met een goede binnen- buitenrelatie. De setback kan een onderscheid geven in het programma van het gebouw.

6. Hoogbouw maakt onderdeel van een groter volume en ligt terug vanaf de straat.

7. 'Stand alone'-torens zorgen voor slecht windklimaat en een gesloten begane grond. Eindeloze repetitie van ramen dragen niet bij aan de leesbaarheid van het gebouw.



3: Zachte overgang publiek-privé

Een goed vormgegeven overgang van een woning naar het openbaar gebied stimuleert spontane ontmoeting. Het voorkomt dode plinten en dichte gordijnen en daarmee anonimiteit en ongewenst gedrag.

De overgang tussen openbaar en privé is in veel gevallen, zoals in een typische woonstraat, de ruimte tussen de stoep en je voordeur; de intermediaire zone. De intermediaire zone kan zich ook bevinden op de galerij of in de portiek waaraan je woont. Soms bestaat de overgang uit de gedeelde ruimte waar je langs komt om je post op te halen, nadat je je auto of fiets hebt geparkeerd in de parkeergarage onder je woning. In grotere woonblokken waar veel mensen samen in een gebouw wonen is extra aandacht nodig voor waar bewoners elkaar tegen komen. Ook moeten gebouwen in de volle breedte toegankelijk zijn.

In het gebouw moeten routes zo vormgegeven worden dat vanuit elke entree (ook parkeren) een ontmoetingsplek (binnentuin, hal, plein) onderdeel van die route is. Het is bijvoorbeeld onwenselijk direct vanuit de parkeergarage naar de woonverdieping te gaan. Iedere bewoner komt eerst door de hal voordat hij/zij naar de woonverdieping kan gaan.

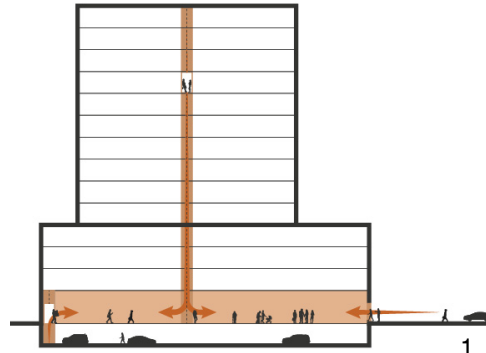
De ruimte tussen publiek en privé is de plek waar het sociale contact met je directe burens plaatsvindt. Of dat nu in een woonstraat is of in de gemeenschappelijke hal, het is de plek waar je even een praatje maakt met je buurman of buurvrouw na het wegbrengen van het afval. Tegelijkertijd is het een plek die je, je kan toe-eigenen door er een paar bloempotten of een bankje neer te zetten. Hoewel het contact in de overgangszone soms vluchtig en kortstondig is, draagt het wel degelijk bij aan de sociale verbinding van de buurt of in het gebouw. De intermediaire zone biedt extra leefruimte en kan een zekere intimiteit en gezelligheid creëren. Daarnaast biedt het ruimte voor extra (gevel)groen in de straat.

In levendige gebieden waar veel functies, zoals winkels, horeca en kantoren, aan de openbare ruimte gelegen zijn kan de intermediaire zone ook van toegevoegde waarde zijn. Het is een zone voor koopwaar, een bankje, of een klein terrasje. Het gebruik van de buitenruimte in samenhang met hetgeen er achter de gevel gebeurt kan op een positieve manier bijdragen aan de levendigheid van de stad.

Richtlijnen

- Zorg voor een intermediaire zone tussen de woning en de openbare ruimte. Voor woningen direct aan de stoep of op een galerij is dit de ruimte voor de deur die mensen kunnen toe-eigenen. Voor woningen in een woonblok is dit een gemeenschappelijke ruimte, waar de bewoners langs komen voordat ze hun woning betreden. Zorg er voor dat de overgang van publiek naar semipubliek of semiprivé, naar privé stapsgewijs is.
- Zorg voor een heldere afbakening van de intermediaire zone, zodat duidelijk is welk gebied door de bewoner toegeëigend kan worden. Dit kan bijvoorbeeld door subtiele verschillen in de materialisering en/of beplanting.
- Voor woonblokken met een parkeergarage geldt dat de parkeergarage niet direct doorgeschakeld naar de woning mag zijn. Dit betekent dat een lift of trap vanuit de parkeergarage eerst stopt bij een gemeenschappelijke ruimte, vanuit waar de bewoners een andere lift of trap nemen naar hun eigen voordeur. Zo kunnen bewoners elkaar tegenkomen en wordt de kans op ondermijning verkleind.
- Bij projecten wordt er in de volle breedte rekening gehouden met de toegankelijkheid van het gebouw. Niet enkel rolstoeltoegankelijkheid.

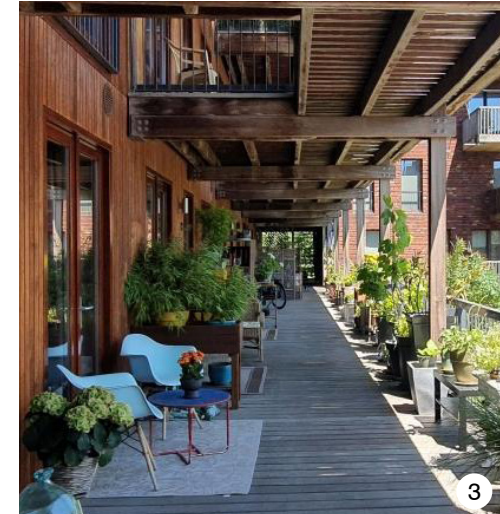
1. De routing van parkeergelegenheid naar de woonruimte wordt verbonden door een gemeenschappelijke ruimte. Dit geeft ruimte aan ontmoeting en voorkomt ondermijning en anonimiteit.



2. Een duidelijke afbakening van de drempelzone zorgt voor intimiteit en een bepaalde mate van privacy



3. Brede galerijen bieden een plek voor ontmoeting en eigenaarschap.



4. Onvoldoende privacy zorgt - ondanks entrees en raamopeningen - voor een gesloten straatbeeld.



5. De zone voor het huis kan toegeëigend worden door bewoners en nodigt uit voor een praatje met de burens.



6. Het gebouw en het omliggende landschap lopen in elkaar over bij het Prinses Maxima Centrum en zorgt voor een zachte overgang.



7. De drempelzone kan ook binnen de rooilijn liggen. Dit zorgt voor meer geborgenheid.



8. Een haag zorgt voor een heldere afbakening van de openbare ruimte met de private buitenruimte en zorgt voor privacy.



“Zorg voor
zitplekken voor
de deur”



4: Een excellente plint

De eerste laag (of eerste lagen) van een gebouw, de plint, is de plek waar interactie plaatsvindt tussen binnen en buiten. Plinten zijn belangrijk voor de uitstraling van een gebouw en de levendigheid en sociale veiligheid in een buurt. De beleving op ooghoogte – hoe we de ruimte ervaren als we er doorheen lopen – speelt een belangrijke rol in de waardering van de leefbaarheid op straat. Het contact tussen het gebouw en de openbare ruimte is daarbij essentieel. Een aantrekkelijke openbare ruimte is gebaat bij een goed ontworpen plint met entrees en ramen op regelmatige afstand.

Hoe een goede plint eruitziet en welke functies er in de plint zitten is afhankelijk van welke plek in de stad de plint zich bevindt. Levendige en actieve plinten zijn plekken in de buurt die kunnen bijdragen aan het functioneren en de leefbaarheid van de wijk: ruimte voor kleinschalige winkels en bedrijven, ateliers voor kunstenaars en ontwerpers, buurtvoorzieningen en dienstverlening. De levendige plint zorgt voor vitale en aantrekkelijke reuringgebieden. Om maximale interactie tussen de binnen en buiten te stimuleren worden de plinten transparant ontworpen. Daarnaast is het van belang is dat plintruimtes niet worden gezien als louter een commerciële ruimte die huur oplevert, maar als een ruimte die bijdraagt aan gebruik en levendigheid van een gebouw, straat en buurt. Een goede plint is dus niet alleen aan ontwerpogave maar ook een beheer- en managementopgave.

Ook in de rustgebieden moet nagedacht worden over goede plinten. In rustgebieden zal af en toe een levendige functie in de plint zitten, maar zal vooral de woonfunctie dominant zijn. Bij woningen in de plint is er aandacht nodig voor het ontwerp, met name in de woningplattegrond. Slaapkamers grenzend aan de straat zorgen voor dichte gordijnen en anonimiteit. Een keuken daarentegen kan juist extra ontmoeting en contact tot stand brengen. Zorg voor een directe en makkelijke relatie tussen de drempelzone en de verblijfsruimtes van de woning die er direct aan grenzen. Het gebruik

van een borstwering, in plaats van glas, zorgt voor meer privacy. Om 'dode' plinten te voorkomen worden garages, bergingen en technische ruimtes zo veel als mogelijk buiten het straatbeeld georganiseerd. Ze kunnen binnen een bouwblok worden geplaatst, afgezoomd met woningen of andere functies.

Richtlijnen

- Zorg voor een plezierige beleving op begane grond door zorgvuldige en rijke detaillering en de toepassing van tactiele materialen in de gevel.
- Zorg voor variatie bij langere aaneengesloten plinten, bijvoorbeeld door meerdere entrees over de lengte van het bouwblok. Deze entrees kunnen van woningen, bedrijven of voorzieningen zijn.
- Zorg ervoor dat grootschalige functies worden afgezoomd met kleinschalige units.
- Indien utilitaire functies onderdeel moeten uitmaken van de plint van het gebouw (bijvoorbeeld door vereiste toegang vanaf de straat) dan bevinden deze functies zich aan de minst publieke zijde van het gebouw. Entrees naar utilitaire functies zijn mee-ontworpen binnen de architectuur van het gebouw.
- Raamopeningen moeten zorgen voor voldoende uitzicht van binnen naar buiten, maar ook voldoende privacy bieden. Voorkom bij woningen het gebruik van te veel glas op de begane grond, omdat deze in de praktijk vaak worden gesloten met gordijnen. Ook de indeling van de woningplattegrond heeft invloed op het straatbeeld.
- Afhankelijk van de ligging in de stad voorziet de plint in de behoefte voor diverse functies (winkels, horeca, bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen) en zorgt de diversiteit aan functies voor levendigheid gedurende de dag: in de ochtend, middag en avond.
- Voor een aantrekkelijk reuringgebied met diversiteit aan voorzieningen is diversiteit aan huurprijzen van plintruimte wenselijk.

1. Een goede plint is afgestemd op een de inpandige functie waarin de beleving van binnen en buiten naadloos met elkaar verbonden is.



2. Een gesloten plint door installaties en weerspiegelende ramen met dichte gordijnen dient - vooral over langere afstand - voorkomen te worden.



3. Een geïntegreerd bankje bij een raamopening nodigt uit tot gebruik.



4 Een afgebakende ruimte biedt winkeliers de mogelijkheid hun waar te stallen.



5. In de gevel van deze woningen is een bijzondere gevelsteen opgenomen waar staaldraden in gespannen kunnen worden. Zo kunnen bewoners hun eigen gebouw vergroenen en de detaillering draagt bij aan het aangename straatbeeld.



6. Nutsvoorzieningen maken onderdeel uit van het gebouw en zijn in de architectuur geïntegreerd.



7. Het gebruik van detail en tactiele materialen zorgen voor een fijne beleving vanaf de straat. De hoogte van de plint varieert, heeft meerdere entrees en een arcade die een brug slaan tussen gebouw en openbare ruimte.



5: Buurten nodigen uit om te lopen

Buurten in de gemeente Utrecht stimuleren inwoners om te lopen, zowel functioneel, recreatief als sportief. Dat heeft meerdere voordelen, van directe persoonlijke gezondheid tot een duurzamere omgeving; het is immers een schone en goedkope vorm van mobiliteit met een kleine ruimtevraag. Lopen heeft fysieke en mentale gezondheidseffecten en het verhoogt de leefbaarheid doordat het ontmoetingen stimuleert en de zelfredzaamheid vergroot. Daarnaast draagt het vaak bij aan de economische gezondheid van een buurt. Door de focus op de voetganger maken we ruimte in de stad, letterlijk. Meer ruimte voor groen, klimaatadaptie, spelen, bewegen, verplaatsen, verblijven en ontmoeten. Alles wat wonen in onze compacte en groeiende stad zo fijn maakt. Lopen begint bij de voordeur en wordt naast fietsen voor korte afstanden in Utrecht de meest vanzelfsprekende en aantrekkelijke manier om een bestemming te bereiken.

Om een uitnodigende buurt voor voetgangers te zijn moet de ruimte zo ingericht worden dat je er ook daadwerkelijk graag wilt en kunt lopen. Om te kunnen lopen is voldoende ruimte, verkeersveiligheid en sociale veiligheid randvoorwaardelijk. Door minder auto's in het straatbeeld een plek te geven ontstaat hiervoor ruimte. Daarnaast zijn voldoende brede stoepen en een fijnmazig netwerk, waarbij dagelijkse voorzieningen op loopafstand aanwezig zijn, van belang. Voor de fijnmazigheid is het nodig dat de afstand tussen bouwblokken voldoende klein is. Naast het functionele netwerk is er op wijkniveau een netwerk van groene ommetjes dat vanuit ieder huis 'om de hoek' ligt. Barrières in het netwerk, zoals drukke straten of een spoorlijn, dienen beslecht te worden om keuzevrijheid te vergroten. Veiligheid, zowel fysiek als sociaal, wordt georganiseerd door voldoende ogen op straat en een goede bescherming tegen de fysieke gevaren van andere weggebruikers.

Naast deze randvoorwaarden – de ondergrens – heeft de kwaliteit van een route een grote impact op de keuze om wel of niet te gaan lopen. De

beleving, een aantrekkelijke inrichting en comfort zijn belangrijk: denk aan voldoende groen, keuze tussen zon of schaduw, niet worden weggewaaid en voldoende rustpunten (zie de uitgangspunten een aangename openbare ruimte en een aangenaam microklimaat). Een prettige beleving op ooghoogte stimuleert lopen. Er dient daarom voldoende visuele variatie in een straat gecreëerd te worden. Het is van belang dat er aandacht is voor detaillering en materiaalgebruik van de gebouwen naast de stoep, met name in de eerste bouwlagen (zie uitgangspunt Excellente plinten).

Een houvast om te zorgen voor een beloopbare buurt voor iedereen moet er gedacht worden vanuit de meest kwetsbare doelgroepen. Wanneer de openbare ruimte toegankelijk en veilig is voor kwetsbare voetgangers, zoals mensen met beperking, ouders met jonge kinderen en ouderen, dan zal deze goed beloopbaar zijn voor iedereen.

Richtlijnen

- Ontwerp gebouwen en buurten met de beleving voor voetgangers en fietsers centraal.
- Richt routes met kwaliteit en groen in. Wandelroutes lopen zo veel als mogelijk langs groen en onder de kronen van bomen.
- Stimuleer lopen door keuzevrijheid te bieden. Richt een fijnmazig netwerk in dat verschillende type plekken met elkaar verbindt. De maaswijdte van het stratenpatroon tussen bouwblokken is bij voorkeur niet groter dan 50 tot 100 meter.
- Zet in op het verbeteren van de verbinding tussen verschillende buurten en naar groenvoorzieningen door barrières te slechten. Creëer zo min mogelijk nieuwe barrières. Bij ongelijkvloerse kruisingen blijft het langzaam verkeer idealiter op maaiveld.
- Lopen in de buurten is inclusief. Ontwerp vanuit de meest kwetsbare doelgroepen, zodat de ruimte voor iedereen toegankelijk, comfortabel en sociaal veilig is.

1. Routes waar de wandelaar centraal staat maken een aantrekkelijke plek in de wijk waar mensen graag een ommetje maken.

2. Fijne straten om te wandelen zijn ingericht met groen. Bomen en beplanting leveren een esthetisch bijdrage maar zorgen ook voor verkoeling tijdens warmere periodes.

3. Een wandelpad verbindt belangrijke plekken in het Werkspoorkwartier en vormt daarmee voor werknemers een aantrekkelijke route om bijvoorbeeld tijdens de lunch een ommetje te maken.

4. Straten waar de verhouding tussen verharding (voor auto's) en groen en bomen uit balans is, zijn niet uitnodigend om te wandelen.

5. Doorgangen in een fijnmazig netwerk hebben een bepaalde maat- en schaal waardoor de route veilig voelt. Entrees van woningen maakt de beleving aangenamer.

6. Barrières zijn voor wandelaars overbrugd waardoor een aaneengesloten wandelnetwerk ontstaat.



“als je het goed doet voor mensen die minder mobiel zijn, dan doe je het goed voor iedereen”





6: Een uitnodigende openbare ruimte

De openbare ruimte is de plek waar de bewoners -zowel mens en dier- van de stad samenkomen en samenleven. Een ideale buitenruimte nodigt uit tot bewegen, verblijven, verplaatsen, sporten, spelen, ontmoeten, ontdekken, recreëren en ontspannen. Het heeft voor ieder wat wils en is door iedereen te gebruiken. Het is belangrijk dat de verblijfskwaliteit op orde is en dat de openbare ruimte voldoende beschutting biedt zodat mensen, dieren en planten kunnen samenleven.

Een belangrijke functie van de openbare ruimte is het faciliteren van allerlei vormen van ontmoeting. Betekenisvolle sociale contacten zijn belangrijk voor ons welzijn en gezondheid, en ze zorgen voor leefbare buurten en wijken. Ontmoetingen vinden plaats op allerlei manieren, van kortstondige spontane ontmoetingen tot ontmoetingen die uitgroeien tot vriendschappen. Multifunctionele ruimten waar verschillende mensen (variërend in leeftijd, etniciteit, opleidingsniveau, etc.) op hetzelfde moment verschillende dingen doen, zorgen voor toevallige ontmoetingen, contact en kennismaking met elkaar. De ruimtes moeten gelegenheid bieden voor zowel gezamenlijke gebeurtenissen als individuele ontmoetingen. Het is belangrijk in een stad dat de openbare ruimte in de basis voor iedereen toegankelijk is (publiek). Er zijn plekken waar je even kunt zitten zonder een drankje te moeten bestellen en waar je zelf je eigen broodje kunt eten.

Bij een verdichtende stad neemt de druk op de openbare ruimte toe. Als er meer woningen en bedrijven worden gebouwd komen er meer fietsen, auto's, afvalcontainers, goederenstromen, et cetera. Daarnaast vraagt de energietransitie om een enorme ruimtelijke opgave om de benodigde energievoorzieningen in te passen in nieuwe, maar ook in de bestaande buurten. Al deze ruimtevragers staan op gespannen voet met elkaar. Alle functies die niet positief bijdragen aan de uitstraling en gebruikswaarde van de openbare ruimte moeten zo veel als mogelijk inpassend worden opgelost.

Hierdoor blijft er in de openbare ruimte meer ruimte over voor de voetganger, groen in de volle grond en ruimte voor ontmoeting. Voor een goed ingerichte openbare ruimte is sturing op de ondergrond essentieel.

Richtlijnen

- Zorg voor duidelijk afgebakende openbare ruimte door middel van goed geplaatste en ontworpen volumes. Maak een helder netwerk van straten, pleinen en plekken met een duidelijke hiërarchie.
- Stimuleer in de openbare ruimte (intensief en) meervoudig ruimtegebruik door meerdere activiteiten op en rond dezelfde plek te mogelijk te maken.
- Stimuleer ontmoeting tussen verschillende groepen door het programmeren van een diversiteit aan voorzieningen rond parken, pleinen en andere verblijfsgebieden.
- Zorg voor helder bestemde openbare ruimte (gebruik) passend bij de context (rustige woonwijk of druk centrumgebied).
- Alle utilitaire voorzieningen die behoren bij een gebouw worden geïntegreerd in het plan en liggen altijd binnen de rooilijn om de openbare ruimte te ontlasten.
- Nutsvoorzieningen moeten inpassend ingepast worden om de openbare ruimte te ontlasten. Wanneer dit niet mogelijk is dan worden ze achter de rooilijn ingepast, bijvoorbeeld geclusterd met een ander gebouw of op een binnenterrein. Pas wanneer er gemotiveerd kan worden dat dit niet mogelijk is, wordt een locatie in de openbare ruimte onderzocht. Er wordt in eerste instantie gezocht naar een verharde plek. Als er echt nergens een andere plek beschikbaar is, is het plaatsen in het groen mogelijk.

1. Een aangename zitplek faciliteert een korte stop op de route of een spontane ontmoeting.

2. De fijne openbare ruimte langs de singel nodigt uit om te sporten, verblijven en ontmoeten.

3. De benodigde nutsvoorziening is ingepast in het buurtcafé.

4. Een parkeerterrein op maandag is de plek voor de markt op dinsdag. Intensief en meervoudig ruimtegebruik zorgt er voor dat de plek maximaal wordt benut.

5. Een waterelement zorgt voor speelplezier en brengt verschillende type mensen bij elkaar.

6. Het skatepark op het Jaarbeursplein zorgt voor levendigheid en is een belangrijke ontmoetingsplek.

7. De hiërarchie van het netwerk is helder onderscheiden door middel van materiaalgebruik. Aan het netwerk zijn zitplekken waar spontane ontmoetingen plaats kunnen vinden.





7: Gevarieerd en verbonden groenblauw

Groen in de stad is het fundament voor gezond stedelijk leven. Het zorgt voor een aantrekkelijke leefomgeving voor de inwoners van Utrecht waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, tot rust kunnen komen, ontspannen of verkoeling zoeken. Daarnaast zorgt het voor een gezondere leefomgeving: schonere lucht, sneller herstel, een beter microklimaat en meer beweging. Groen legt CO₂ vast en beperkt de gevolgen van klimaatverandering door hemelwater vast te houden, de stad te verkoelen en het ecosysteem robuuster te maken voor meer biodiversiteit. Een gezonde bodem en een goede waterkwaliteit is een belangrijke voorwaarde voor een goed functionerend groenblauw systeem.

Door verdichting wordt de menselijke druk op het groen in en om de stad steeds groter. Op alle schaalniveaus wordt gewerkt aan een versterking van het groenblauwe raamwerk waarin mens, plant en dier samengaan. De mogelijkheden voor groen worden door zowel de boven- als ondergrondse ruimte beperkt. Het is daarom belangrijk om de verschillende waarden van groen en blauw met elkaar te combineren, en te koppelen aan andere functies. Op gebouwniveau kunnen daken, gevels en (verhoogde) binnenterreinen gebruikt worden als plekken om te vergroenen. Daarnaast kan door natuurinclusief te bouwen nest- en verblijfsruimte voor dieren worden gerealiseerd. Dieren, bomen, bodem en water maken ook deel uit van de stad. Bij gebiedsontwikkeling is het essentieel dat er wordt ingezet op een gezonde stad in de brede zin. Een houvast hiervoor kan zijn om gebiedsontwikkelingen te beschouwen 'door de ogen' van een paar doelsoorten. Om ervoor te zorgen dat groen bijdraagt aan een aantrekkelijke leefomgeving is het essentieel dat de condities voor bomen, struiken en planten om te kunnen groeien op orde zijn.

Richtlijnen

- Zorg voor een robuust groen en blauw systeem. Stem de inrichting van groen af op de waterfunctie, bodemsoort, het natuurstype en de doelsoorten die in de omgeving gewenst zijn. Gebruik een diversiteit aan soorten ten behoeve van de biodiversiteit.
- Zorg voor verbonden groen. Groen op daken, gevels en in tuinen staat niet op zichzelf maar sluit zo veel als mogelijk aan bij het groen in de openbare ruimte en de stedelijke groenstructuur. Eventuele barrières worden voorzien van een passagemogelijkheid voor dieren.
- Zorg dat het gerealiseerde groen aan meerdere doelen/waarden bijdraagt en combineer andere functies, zoals waterberging, zo veel mogelijk met groen.
- Natuurlijke oplossingen gaan voor technische oplossingen.
- Idealiter worden bomen, struiken en planten in de volle grond geplaatst. Zorg daarbij voor voldoende onder- en bovengrondse groeiruimte voor bomen, struiken en planten. Dit kan ook door uitsparingen in (de benodigde) parkeergarage.
- Zorg op daken, gevels en binnentuinen voor een goede leeflaag voor groen.
- Houd hemelwater vast waar het valt (minimaal 90%) en gebruik het bij voorkeur nuttig. Bijvoorbeeld als bewatering van het groen.
- Voorkom (grond)wateroverlast door rekening te houden met de hoogte van het bouw- en vloerpeil van gebouwen.
- Maak gebouwen en de buitenruimte natuurinclusief bijvoorbeeld door middel van nestvoorzieningen voor soorten zoals de huismus, de gierzwaluw en de dwergvleermuis.

1. Een groene inrichting van de straat door bewoners zorgt voor een aangename sfeer en binding met de eigen leefomgeving.

2. Een leeflaag met onvoldoende dikte zorgt voor schrale beplanting die onvoldoende bijdraagt aan een fijn leefklimaat voor mens en dier.

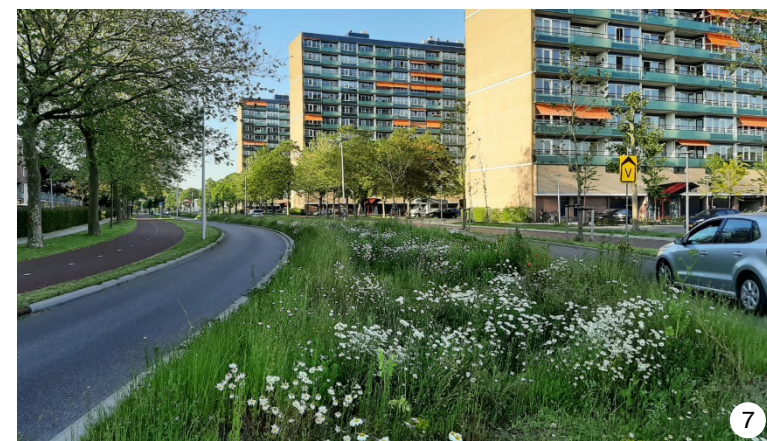
3. Een (verhoogde) binnentuin heeft een goede leeflaag nodig voor robuust groen. Bomen, en planten die uit kunnen groeien tot hun volwassen grote zorgen voor een fijne plek voor de bewoners en de biodiversiteit.

4. Gevels worden benut voor groen.

5. Het duurzaam vergroenen van bedrijventerreinen maakt de vaak verharde terreinen tegelijkertijd aantrekkelijker voor werknemers, klanten en leveranciers.

6. De binnentuin van een van de woonblokken in de Veemarkt vormt een gedeelde groene oase die bedacht is door toekomstige bewoners. Privetuinen grenzen via een zachte overgang aan een gedeelde ruimte.

7. Verbindingswegen, zoals de Eykmanlaan, bieden ruimte voor waterberging en biodiversiteit.



8: Een aangenaam microklimaat

Het weer beïnvloedt in steeds grotere mate het gebruik van onze leefomgeving. Vooral voor verblijfsplekken is een aangenaam microklimaat van belang omdat dit de plekken zijn waar veel mensen zich langdurig bevinden. Factoren die van belang zijn voor een aangenaam microklimaat zijn wind, zon, groen, schaduw en geluid.

De invloed van wind kan zowel positief als negatief zijn. Een briesje kan verkoelend zijn op hete dagen, maar wind kan ook vervelend of zelfs gevaarlijk zijn. Bij de ontwikkeling van nieuwbouw, vooral als deze hoger is dan de naastliggende omgeving, moet windhinder en windgevaar voorkomen worden. Bij windgevaar kunnen windsnelheden zo hoog worden dat mensen omvergeblazen worden. Er is sprake van windhinder als op loop- of verblijfsniveau de drempelsnelheid voor windhinder te vaak wordt overschreden. Bij het meten van windhinder wordt er voor verschillende activiteiten (doorlopen, slenteren en verblijven) een drempelwaarde gedefinieerd. Afhankelijk van het type gebied en het daaraan gekoppelde activiteit kunnen strengere eisen aan het windklimaat worden gesteld. Over het algemeen zijn op plekken waar veel mensen verblijven de eisen strenger. In doorloopgebieden zijn de eisen minder hoog. Slentergebieden zitten hier tussenin.

De zon werkt vaak uitnodigend en dus positief voor het maken van een aangenaam microklimaat. In gebieden met woningen, winkels en (groene) ontmoetingsplekken ligt het onttrekken van zonlicht dan ook gevoeliger dan in gebieden met veel grootschalige infrastructuur en bedrijvigheid. Naast de effecten van bezonning op de openbare ruimte dienen ook de effecten op bestaande woningen en binnenterreinen te worden beoordeeld bij een initiatief. Naast het willen stimuleren van voldoende zonuren, wordt het steeds urgenter om hittestress te voorkomen. Het ontwerpen van voldoende groen, schaduwen het inzetten van het verkoelende effect van wind is dus net zo belangrijk. Met name in de zomer.

Geluid is van grote invloed op gezondheid. Ongewenst geluid is een vaak onderschatte oorzaak van gezondheidsproblemen. Vanwege deze negatieve gezondheidseffecten wordt er gestreefd naar lage

geluidsbelasting op gevels van woningen. Per woning is één geluidsluwe gevel randvoorwaardelijk. Bewoners krijgen hiermee de mogelijkheid zich even terug te trekken van het rumoer in de stad. Om ervoor te zorgen dat bewoners van stedelijke gebouwen geen overlast van elkaar ondervinden, door bijvoorbeeld een spelend kind op de galerij of een aantal bewoners die afspreken in de gezamenlijke binnentuin, is ook hier een goede akoestiek van wezenlijk belang.

Richtlijnen

- Windonderzoek is verplicht bij hoogbouw en bij grotere gebiedsontwikkelingen (500 woningen of meer). De initiatiefnemer moet vroeg en in meerdere fases van het ontwerpproces onderzoek laten doen door een gespecialiseerd bureau. Windonderzoek moet altijd uitgevoerd worden volgens de landelijke methode. Windgevaar en windhinder moeten beiden (apart) onderzocht worden.
- Windgevaar is nooit toegestaan. Windhinder wordt getoetst op basis van vooraf vastgestelde windklassen per activiteit (doorlopen, slenteren of verblijven).
- Windoverlast veroorzaakt door gebouwen wordt opgelost door de positionering van volumes binnen het stedenbouwkundig plan en/of de vorm van het gebouw (zoals rondingen of setbacks). Maatregelen in de openbare ruimte (zoals schermen of bomen) zijn ongewenst om windoverlast op te lossen.
- Voor hoogbouw (of gebouwen aan een representatieve openbare ruimte) moet voor het gehele gebied een zonnestudie gedaan worden waarin sunspots en representatieve ruimtes zijn aangewezen.
- Neem de bezonning op woningen en bijbehorende (gezamenlijke) buitenruimte vroegtijdig mee in het ontwerp.
- Voor elke ontwikkeling moet de bezonning op omliggende woningen worden uitgewerkt op basis van twee bezonningsuren per dag, met als toetsingsdatum 21 maart of 21 september.
- Neem de geluidsbelasting op de gevels en de akoestiek van de verblijfsplekken vroegtijdig mee in het ontwerp van het gebouw. Elke woning heeft één geluidsluwe gevel. Verblijfsplekken zijn bijvoorbeeld een gezamenlijke binnentuin, een brede galerij of een individueel balkon.

1. Setbacks in de bouwvolumes verminderen windhinder en voorkomen dat maatregelen achteraf opgelost moeten worden in, of ten kostte van, de openbare ruimte.

2. Op het Jaarbeursplein gebruiken mensen de trap als zitplek om te genieten van de zon.

3. Het voorkomen van windhinder is belangrijk voor de veiligheid en leefbaarheid van de stad.

4. Een luifel tegen valwinden is een ongewenste oplossing, en dient voorkomen te worden.

5. Inzicht in geluidsbelasting en akoestiek zorgt voor een beter ontwerp van een gebouw waar gebruikers fijner kunnen verblijven.

6. Een waterelement zorgt voor verkoeling tijdens warme periodes.

7. Voldoende groen zorgt jaar rond voor een beter microklimaat. Bomen laten zon toe in de winter en beschermen tegen de zon in de zomer met hun bladerdak.



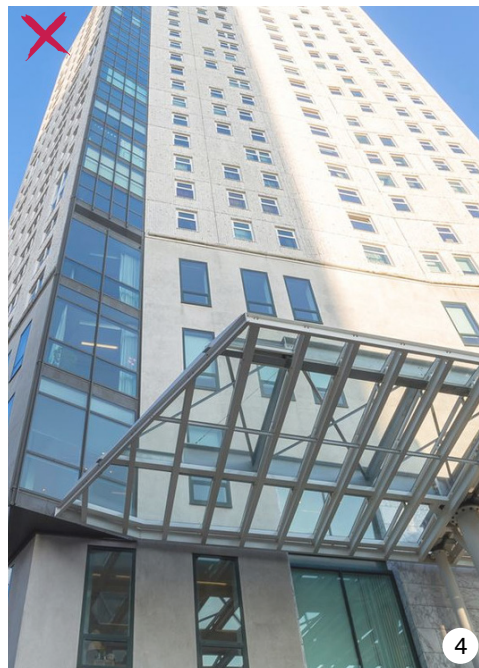
1



2



3



4



5



6

“Houd rekening met wind bij hoge gebouwen. Bij ons huidige huis kunnen we soms de voordeur amper open krijgen vanwege de wind”



7

9: Laat ruimte voor het onverwachte

Aan de rafelranden van de stad 'gebeurt het'. Het zijn niet de letterlijke randen van de stad, maar de plekken waar nieuwe ideeën ontstaan, waar onderkomens goedkoop zijn en waar creatieve geesten elkaar opzoeken. Rafelranden laten zich niet plannen. Ze ontstaan juist bij het ontbreken van planning. Op plekken die langzaam hun functie verliezen, waar meer leegstand is, minder regels en daarmee ruimte voor initiatief. Een gemeente heeft behoefte aan deze goedkope, laagdrempelige plekken, waar meer vrijheid is. De creatieve en culturele sector floreert op plekken waar veel kleine nieuwe bedrijfjes zich kunnen vestigen. Vaak zorgen ze ervoor dat een vergeten plek weer op de kaart komt te staan en bij een groter publiek bekend wordt, zoals de Vechtclub XL de Merwedekanaalzone activeert en Perron E het wisselspoorgebied.

De rafelrandjes van de stad dreigen vaak verloren te gaan op het moment dat de gebiedsontwikkeling start, terwijl deze onverwachte plekken vaak van meerwaarde zijn voor de buurt en de stad als geheel. Wanneer een ontwikkeling nog niet is gestart kan leegstaand vastgoed gebruikt worden voor tijdelijke initiatieven. Braakliggende kavels kunnen ingezet worden voor (tijdelijke) natuurontwikkeling of placemaking: het geven van gebruikswaarde aan de plek. Het omarmen en het inpassen van de broedplaatsen draagt bij aan de eigenheid en identiteit van de plek en dienen zo veel mogelijk behouden te blijven, ook na de ontwikkeling.

Eigenaarschap - collectief of individueel - draagt positief bij aan de ontwikkeling van de stad en zorgt voor betrokkenheid. Ruimte bieden aan (collectieve) initiatieven, zoals bijvoorbeeld (collectief) particulier opdrachtgeverschap, is belangrijk. Bewoners of andere gebruikers hebben ruimte nodig om individueel of gezamenlijk hun eigen (woon) omgeving eigen te maken. Er is plek nodig om te kunnen rommelen. Dit kan bijvoorbeeld vooraf een plek krijgen in het ontwerptraject waarbij (toekomstige) gebruikers betrokken worden bij bijvoorbeeld de inrichting van

een gezamenlijke binnentuin. Of achteraf waarin er ruimte wordt gegeven aan gebruikers om ruimte toe te eigen (zie principe zachte overgang openbaar privé). Ook de mate van flexibiliteit in de woningplattegronden speelt hierin een rol. Wanneer woonruimtes aan te passen zijn aan de eigen (veranderende) situatie dan zorgt dit voor een hogere waardering en binding met de eigen woonomgeving.

Richtlijnen

- Biedt ruimte voor de tijdelijke invulling van leegstaand vastgoed of lege kavels.
- Behoud bestaande lokale ondernemers, broedplaatsen en andere initiatieven, zoals (collectief) particulier opdrachtgeverschap in (gebieds)ontwikkelingen zo veel mogelijk.
- Behoud industriële panden, panden met erfgoedwaarden en markante gebouwen.
- Zorg bij nieuwe (gebieds)ontwikkelingen voor commerciële en maatschappelijke ruimtes met verschillende huurprijzen voor een diversiteit aan aanbod.
- Aanpassingen in de woningplattegrond zijn mogelijk, zodat woonruimtes aan te passen zijn aan de eigen situatie van de bewoner.
- Houdt rekening met nazorg na oplevering van een project. In de eerste gebruiksfase van een project zijn altijd aanpassingen nodig, die pas naar boven komen bij het gebruik.

1. Op het Berlijnplein in Leidsche Rijn biedt het placemaking concept RAUM een bruisende plek in de wijk.

2. De binnentuin biedt de bewoners ruimte voor eigen invulling en is een plek waar men samen kan zijn.

3. Het Hof van Cartesius is een verzameling van circulaire gebouwen dat is uitgegroeid tot een proeftuin voor circulair en groen ondernemen.

4. De culturele vrijplaats De Nijverheid is een creatieve verzamelplaats voor de creatieve sector voor experimenten, exposities en inspiratie.

5. In het wooncomplex Space-S (Eindhoven) hadden bewoners zelf invloed op de indeling van hun appartement en waren zij zelf aan zet bij het afbouwen.

6. Een woonstraatje waarin bewoners ruimte hebben om te rommelen en hun eigen invulling geven.

7. Het buurtcentrum Hoge Weide maakt onderdeel uit van de plint van het gebouw.



10: Meervoudig ruimtegebruik

Door binnenstedelijke verdichting wordt de ruimte binnen de stad schaars. Slim omgaan met de ruimte, meer integraal en gebruik makend van nieuwe technologische mogelijkheden, biedt een kans. Het meervoudig gebruiken van ruimte zorgt ervoor dat er meer ruimte overblijft voor andere functies. Er ontstaat een verschuiving van het claimen van ruimte voor elke functie apart naar het combineren van functies die elkaar versterken. Meervoudig ruimtegebruik wordt gestimuleerd voor het combineren van functies in het gebouw, op het dak van een gebouw en in de aangrenzende (semi)publieke ruimte van een gebouw.

Het combineren van verschillende functies in een gebouw zorgt voor levendigheid in de buurt en brengt mensen in contact met voorzieningen die ze nog niet kennen. Clustering van functies kan een beeldbepalend gebouw opleveren en een duidelijke herkenbare plek voor voorzieningen in de buurt. Door voorzieningen goed te positioneren in de buurt worden mobiliteitsstromen beperkt.

Het dak van een gebouw vraagt extra aandacht. In het verleden werden daken vaak monofunctioneel gebruikt voor het oplossen van functionele zaken. Het dak kan een oplossing bieden voor veel ruimtevragende functies, zoals groen, waterberging, het opwekken van energie en buitenruimte. Geen dak mag onbenut blijven. Deze 'ruimtevragers' kunnen met elkaar gaan concurreren. We maken daarom onderscheid tussen hoger en lagergelegen daken. In hoge gebouwen kijken veel mensen op daken uit, waardoor met name de lagergelegen daken van een gebouw aantrekkelijk moeten worden vormgegeven en gebruikswaarde kunnen bieden voor mens en dier, terwijl hoger gelegen daken beter geschikt zijn om zaken als techniek, waterberging en energieopwekking op te lossen.

Ook in de (semi)openbare ruimte zijn veel kansen voor meervoudig ruimtegebruik. Ruimtes kunnen op verschillende tijden anders gebruikt worden. Parkeerplekken van bijvoorbeeld kantoren of sportclubs worden vaak op specifieke momenten intensief gebruikt en kunnen op andere momenten anders worden ingezet. Een ander voorbeeld is het schoolplein dat na sluitingstijd een speelplek wordt voor de buurt of het waterplein wat volloopt als het hard regent. Ook inrichtingselementen kunnen tot verschillend gebruik uitnodigen, zoals de rand van een plantenbak waarop je kunt zitten.

Richtlijnen

- Het bundelen van voorzieningen in multifunctionele accommodaties, of het mengen van functies in een gebouw (mixed-use gebouw) heeft de voorkeur boven monofunctionele ontwikkelingen.
- Verschillende functies delen zoveel mogelijk dezelfde ruimte in gebouwen. Denk aan sporthallen die overdag door leerlingen van een school gebruikt worden en 's avonds voor recreatieve doeleinden.
- Private ruimtes van voorzieningen en bedrijven kunnen na openingstijden opengesteld worden voor publiek gebruik. Denk aan schoolpleinen die als speelplek kunnen dienen en parkeerterreinen die ook gebruikt kunnen worden door omwonenden.
- Een dak heeft altijd ten minste twee functies. Functies die te combineren zijn, zijn ontmoeting, energie, waterberging en groen. Installaties tellen niet mee in de functiemix, maar dienen wel goed ingepast te worden.

1. De Academie 10 in Leidsche Rijn combineert een school, sporthal en verhoogd schoolplein tot een compact gebouw.

2. Door sportvelden op het dak van de IKEA te realiseren, kan zowel de winkel uitbreiden als de sport- en sociale activiteiten in de buurt behouden worden.

3. Zonnepanelen in combinatie met groen geven een meervoudige functie aan een dak.

4. Een schoolplein is na de lessen toegankelijk voor de hele buurt en is tegelijkertijd een groene, koele plek in de buurt.

5. Wateropvang wordt gecombineerd met een fijne openbare ruimte die uitnodigt om te spelen.

6. Het dak van een parkeergarage in Kopenhagen is een plek om te sporten en te spelen en functioneert als ontmoetingsplek voor diverse mensen.

7. Verharde parkeerterreinen in een bouwblok bieden geen enkel vorm van dubbelgebruik voor bijvoorbeeld spelen of groen.

8. De schaarse ruimte in de gemeente wordt niet optimaal benut door de gymzaal naast de middelbare school te positioneren.



11: Een toekomstbestendig gebouw

De manier waarop we de gebouwde omgeving ontwikkelen en gebruiken heeft direct effect op de leefomgeving. Grondstoffen raken op en de grote hoeveelheden afval en vervuilende productieprocessen beschadigen de natuur en onze directe leefomgeving. De manier waarop we bouwen moet bijdragen aan een positieve milieu-impact tijdens de realisatie en het gebruik van de gebouwen. Om dat te bereiken moeten we vaker bestaande gebouwen renoveren of transformeren zodat we hun waarde kunnen behouden. Bij nieuwbouw maken we voornamelijk gebruik van hergebruikte en/of biobased materialen en hernieuwbare energie. Daarnaast hebben al deze (vernieuwende) manieren om te bouwen ruimtelijke consequenties: ze kunnen leiden tot een ander beeldkwaliteit en verschijningsvorm van de gebouwen dan wat we tot nu toe gewend zijn.

Gebouwen hebben verschillende gebouwschillen, met elk een andere levensduur. Het is daarbij vooral van belang dat de fundering, de constructie en de schil lang meegaan, gezien de hoeveelheid grondstof die er mee gemoeid is. Het casco van gebouwen heeft de langste technische levensduur en moet voldoende overmaat in zich hebben om zonder grote ingrepen te kunnen transformeren. Binnen het casco kunnen afzonderlijke ruimtes worden samengevoegd of gesplitst om zo een andere doelgroep of functie te bedienen.

Belangrijke kenmerken van de circulaire transitie zijn het minimaliseren van het gebruik van eindige grondstoffen, het aanpasbaar maken van het gebruik van de bebouwing en zo bouwen dat het gebouw in de toekomst hoogwaardig hergebruikt kan worden. Materialen blijven in de gebruikscyclus en worden geen afval. Wanneer hout als materiaal gebruikt wordt voor het casco leidt dit tot ruimere dimensies van het casco door een combinatie van constructieve en bouwfysische eigenschappen zoals sterkte en stijfheid, brandveiligheid en akoestiek. Dit zorgt voor ruimere verdiepingshoogtes dan bij het gebruik van traditionele materialen.

In het streven naar energieneutrale gebouwen is het niet altijd voldoende om zonnepanelen enkel op daken te leggen. Bij projecten met hoge dichtheden is er vaak onvoldoende dakoppervlak om het benodigde energieverbruik op te wekken, zeker in combinatie met andere functies. Zonnepanelen kunnen daarom ook in de gevels worden opgenomen, mits zij geïntegreerd worden in de architectuur van het gebouw. Daarnaast speelt de oriëntatie, vorm en de schil van een gebouw een belangrijke rol in de energiehuishouding en hebben ook effect op de vorm en/of beeldkwaliteit van het gebouw.

Richtlijnen

- Onderzoek of het mogelijk is om bestaande gebouwen te herbestemmen, renoveren of transformeren voordat sloop en nieuwbouw plaatsvindt. Optoppen kan bijdragen aan zowel verdichting als verduurzaming van bestaande gebouwen.
- Nieuwe gebouwen moeten in de toekomst een andere functie of doelgroep kunnen huisvesten, zonder dat er grote ingrepen nodig zijn. Het casco moet voldoende flexibel ontworpen worden om te kunnen transformeren voor een andere doelgroep of functie of om individuele woningen te kunnen splitsen of samenvoegen. Een ruime verdiepingshoogte maakt de plintruimte toekomstbestendig.
- Onderzoek welke ruimte er is binnen de stedenbouwkundige context voor een afwijkende oriëntatie, vorm, bouwhoogte en materiaalgebruik, die ervoor kan zorgen dat het gebouw een kleinere impact heeft op het milieu tijdens de realisatie en het gebruik van het gebouw.
- Architectonische vormgeving draagt bij aan de energiehuishouding van gebouwen, door te ontwerpen met natuurlijke ventilatie en zonlicht.
- Om in de energiebehoefte te voorzien zijn zonnepanelen - naast de benutting van het dakoppervlak - ook in de gevel toegestaan. Zij dienen geïntegreerd te worden in de architectuur van het gebouw.
- Waar mogelijk toepassen van biobased bouw materiaal en hergebruik van bouw materiaal.

1. Zonnepanelen zijn geïntegreerd in de gevel en mee ontworpen in de architectuur van het gebouw.

2. Het gebouw Nijenoord was voorheen een schoolgebouw van de Hogeschool Utrecht en is nu getransformeerd naar een woongebouw.

3. Architectonische vormgeving draagt bij in de energiehuishouding van gebouwen. Door te ontwerpen met natuurlijke ventilatie en inval van zonlicht heeft een kleinre impact op het milieu en draagt bij aan het woon- of werkgenot.

4. Houtbouw legt CO² vast in de bebouwing en is hierom toekomst gericht. Hoogbouw in een houten constructie wordt al toegepast. HAUT (Amsterdam) telt 21 verdiepingen en is 73 meter hoog. Het gebouw is voornamelijk gebouwd met hout en beschikt over gevels die energie opwekken.

5. HoutWerk is een bedrijfsverzamelgebouw met een volledig houten constructie in het Werkspoorkwartier. Foto genomen tijdens de bouw.



1



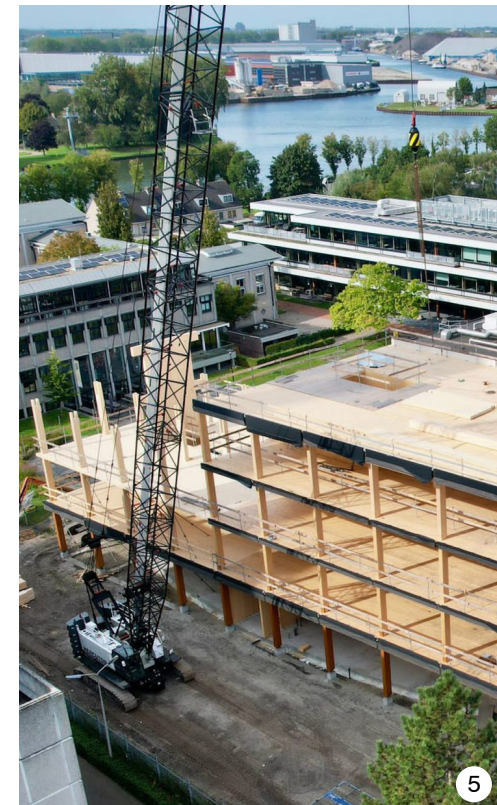
2



3



4



5

4 En nu verder?

In Utrecht sturen we op zowel kwaliteit en leefbaarheid in de bestaande en groeiende stad als groeien in balans. Deze stedenbouwvisie is een toevoeging aan de RSU2040 en zet uiteen op welke manier we met aandacht voor kwaliteit en leefbaarheid in een verdichtende stad ontwikkelen. Deze visie doet geen aanpassingen aan de programmatische uitspraken uit de RSU2040, de prioritering van de knooppunten en/of de planologische opgaven van de stad. De stedenbouwvisie werkt door in thematisch beleid, in gebiedsbeleid en in projecten.

Met de RSU 2040 en deze stedenbouwvisie omarmen we de diversiteit van buurten en wijken in Utrecht en hun verschillende identiteiten. In de bestaande woonwijken is op veel plekken rust en behoud van bestaande kwaliteiten belangrijk. In de (in voorbereiding zijnde) Nota Omgevingskwaliteit wordt per bestaand gebied het karakter beschreven en de bijbehorende aandachtspunten. Bij de herijking van de omgevingsvisie Utrecht hebben we ook aandacht voor de uitwerking van de grotere verstedelijkingsknooppunten. De uitwerking per knooppunt werken we samen met de andere betrokkenen overheden en initiatiefnemers uit. Daarbij gaat het zowel om de uitgangspunten om tot kwalitatief goede ontwikkelingen te komen, als om keuzeopties over identiteit, dichtheid en hoogbouw. Hiermee willen we voorkomen dat alle knooppunten op elkaar gaan lijken.

De ruimtelijke projecten en gebiedsontwikkeling realiseert de gemeente Utrecht samen met haar partners. Vanaf heden dient bij de uitwerking van ruimtelijke ontwikkelingen deze visie als uitgangspunt mee te worden

genomen. Hierbij dient altijd een afweging gemaakt te worden tussen de beschikbare financiën, de beoogde ambities en de doorlooptijd van de gebiedsontwikkeling of het ruimtelijke project. Voor realisatie van de ambities uit de RSU en de stedenbouwvisie zijn we ook afhankelijk van financiële bijdragen onze partners bij het Rijk, provincie en regio.

De investeringen zorgen ervoor dat de bestaande stad op orde is, dragen bij aan de kwaliteit van de bestaande stad en zijn randvoorwaardelijk voor de groei van de stad. Net zoals ander ruimtelijk beleid werken de uitgangspunten uit deze visie als een handelingsperspectief voor de uitwerking van ruimtelijke plannen van de gemeente en initiatiefnemers in het fysiek domein. Voor de ruimtelijke onderbouwing van deze plannen biedt deze visie handvatten hoe om te gaan met een maximale bouwhoogte in specifieke delen van Utrecht en hoe kwaliteit en leefbaarheid hierbij leidend zijn voor de ontwikkeling van de stad.

Gebiedsontwikkeling is een proces van lange adem met een steeds toenemende complexiteit, door meer maatschappelijke vraagstukken en ambities, druk op de financiële haalbaarheid en aandacht voor samenwerking met Utrechters. Bekend is dat beschikbare ruimte en financiële middelen beperkt zijn. In de ruimtelijke projecten en grotere gebiedsontwikkelingen zullen de effecten van de stedenbouwvisie zichtbaar zijn. Twee jaar voor het einde van de looptijd van deze stedenbouwvisie evalueren we de werking en effecten van deze visie. Op deze manier blijft Utrecht ook in de toekomst de mooie stad die het nu is om in te wonen, te werken en te recreëren.

Bijlage 1: Toekomstgesprekken

Wat Utrechters verstaan onder kwaliteit en leefbaarheid

Inleiding

Wat heeft Utrecht nodig om prettig in te kunnen leven? Hoe zorgen we ervoor dat de groei niet ten koste gaat van kwaliteit maar juist daaraan bijdraagt? Hoe zien we de toekomst van Utrecht voor ons? Hoe leven we samen in de stad over 20 of 30 jaar, en wat vraagt dat van de inrichting van de stad?

Utrecht is volop in beweging. De stad ontwikkelt niet alleen voor de toekomstige Utrechter, maar ook voor de huidige Utrechtse inwoners en ondernemers. Om te weten te komen wat Utrechters belangrijk vinden voor de ontwikkeling van de stad hebben we voor de zomer van 2023 met behulp van een digitale enquête en straatinterviews opgehaald wat Utrechters belangrijk vinden voor de toekomstige inrichting van de stad. Dit deden we aan de hand van de laagdrempelige onderzoekstool Swipocratie. In het najaar van 2023 zijn we op allerlei manieren en momenten met verschillende (groepen) Utrechters verdiepend in gesprek gegaan over bovenstaande vragen. De gesprekken vonden plaats op verschillende locaties en manieren, met een mix van prikkelende en uitnodigende vormen voor iedereen. Soms organiseerden we deze gesprekken en activiteiten zelf. Soms sloten we aan bij wat anderen al organiseerden.

Het vinden van antwoorden op bovenstaande en andere vragen stond centraal in de toekomstgesprekken met de stad.

De inbreng uit de peilingen en gesprekken hebben we gebruikt om de uitgangspunten vorm te geven. Niet alle opbrengsten konden een plek krijgen in de richtlijnen voor kwaliteit en leefbaarheid bij ruimtelijke ontwikkelingen. Wat daarin geen plek kon krijgen is meegegeven aan de collega's van ander (thematisch) beleid van de gemeente Utrecht.

Eerste en tweede ronde toekomstgesprekken

In de eerste ronde hebben ruim 4.600 mensen met behulp van een digitale enquête (aan de hand van de onderzoekstool Swipocratie) en 553 straatinterviews aangegeven wat zij belangrijk vinden voor de toekomstige inrichting van de stad. In de Raadsbrief Uitkomsten enquête toekomstgesprekken stedenbouwvisie voor Utrecht staat een uitgebreide terugkoppeling van de resultaten uit de eerste ronde.

De opbrengsten uit de digitale enquête zijn samengebracht in drie uiteenlopende thema's. We herkennen hierin de dilemma's die geuit worden als we spreken over de verdichtende stad, waarbij ook het behoud van de kwaliteit van de huidige leefomgeving voor veel deelnemers als belangrijk wordt ervaren.

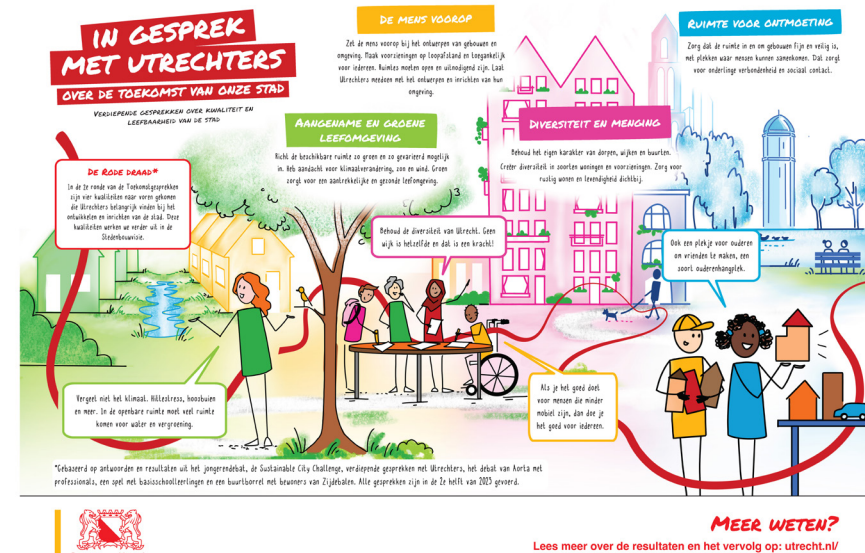
- We hebben te maken met klimaatverandering, maar ook met woningnood. Hoe kunnen we toch zoveel mogelijk verdichten en daarbij ook rekening houden met vergroening? Welke keuzes moeten we maken?

- Hoe kunnen we in een drukker wordende stad zorgen voor voldoende rust? En hoe houden we de wijken tegelijkertijd voldoende levendig?
- Hoe zorgen we dat in de stad iedereen zich fijn kan (blijven) voelen en prettig kan (blijven) samenleven? Hoe maken we hoogbouw met een groene buitenruimte van hoge kwaliteit? En wat verstaan we dan onder kwaliteit?

In het najaar van 2023 zijn we in de tweede ronde van de toekomst-gesprekken op allerlei manieren en momenten met verschillende (groepen) Utrechters verdiepend in gesprek gegaan. In deze verdiepende gesprekken over deze thema's hebben we vooral de relatie gezocht tussen één van de thema's en de relatie met leefbaarheid en de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Hieruit zijn vier waarden naar voren gekomen die Utrechters belangrijk vinden bij het ontwikkelen en inrichten van een leefbare de stad. Deze waarden zijn de basis voor de verdere uitwerking later in dit document:



Tijdens de straatinterviews zijn 553 Utrechters gesproken over wat zij belangrijk vinden voor de toekomstige inrichting van de stad. In totaal hebben 4600 mensen de digitale enquête ingevuld. (Lees de enqueteresultaten op utrecht.nl/stedenbouwvisie)



Beeldverslag tweede ronde (Lees de gespreksverslagen op utrecht.nl/stedenbouwvisie)

- De mens voorop: Zet de mens voorop bij het ontwerpen van gebouwen en omgeving. Maak voorzieningen op loopafstand en toegankelijk voor iedereen. Ruimtes moeten open en uitnodigend zijn. Laat Utrechters meedoen met het ontwerpen en inrichten van hun omgeving.
- Diversiteit en menging: Behoud het eigen karakter van dorpen, wijken en buurten. Creëer diversiteit in soorten woningen en voorzieningen. Zorg voor rustig wonen en levendigheid dichtbij.
- Ruimte voor ontmoeting: Zorg dat de ruimte in en om gebouwen fijn en veilig is, met plekken waar mensen kunnen samenkomen. Dat zorgt voor onderlinge verbondenheid en sociaal contact.
- Aangename en groene leefomgeving: Richt de beschikbare ruimte zo groen en zo gevarieerd mogelijk in. Heb aandacht voor klimaatverandering, zon en wind. Groen zorgt voor een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving

Vier Utrechtse waarden voor kwaliteit en leefbaarheid

De mens voorop

In alle gesprekken komt de “identiteit van Utrecht” terug. Wat is dat precies? Duidelijk is dat deze overal in Utrecht anders is en dat dit het uitgangspunt voor al je ontwikkelingen moet zijn. De diversiteit van Utrecht is een kracht. Haarzuilens is echt anders dan Zuilen. Het eigen karakter van een buurt moet ook bij veranderingen zoveel mogelijk behouden blijven. Verken met elkaar wat een plek fijn maakt en zorg dat de nieuwe ontwikkeling past bij het bestaande. De sociale onderdelen en de stenen gebouwen zijn samen een ding: dat is niet los te zien. Zorg voor genoeg aandacht voor de bestaande structuren. Hoe zorg je dat ingrepen in de ruimte bijdragen aan de bestaande buurt? Gebruik historische landschappelijke elementen (dijken/linten/bomenrijen/waterlopen) om een plek meer identiteit te geven. Gebruik de geschiedenis van een plek om de openbare ruimte vorm te geven.

Participatie is een ander onderwerp wat stevast terugkomt in alle gesprekken. Het komt erop neer dat je per gebied en per ontwikkeling moet kijken hoe te participeren. Identiteit van de buurt is immers belangrijk en afhankelijk daarvan wordt besloten hoe de participatie in te steken. Elke ontwikkeling in Utrecht verdient een eigen aanpak; probeer niet alles in regels te vatten. Bij verdichting draait het om de nieuwe en om de oude bewoners: heb oog voor allebei. Steeds over een klein hoekje praten werkt ook niet goed, je moet plannen ergens aan kunnen relateren, aan een groter geheel. Aan de leefomgeving van de bewoners. Zorg voor maatwerk en laat ruimte voor initiatieven. En faciliteer nazorg: na een tijdje kijken of het werkt en of je nog moet bijstellen. Maar spreek aan de voorkant wel duidelijke kaders af.

Diversiteit en menging

De balans tussen rust en drukte is een veel gehoord thema. In een stad als Utrecht ontkom je bijna niet aan de reuring. Deze is altijd dichtbij. En dat is ook juist wat veel mensen wensen. Rust en reuring om de hoek. Wonen in rust maar reuring dichtbij is veel gehoord. Als voorbeeld wordt de Croeselaan genoemd: dit is een drukke doorgaande route waar verschillende voorzieningen te vinden zijn. Maar wie afslaat en de

Dichterswijk ingaat, vindt rust en een onverwachts groen ommetje in de vorm van het Ringpark. Het is allemaal op loopafstand: zowel rust als reuring.

En: niet alles hoeft overal. Een afwisselend ritme wordt als fijn ervaren. Probeer ook de rustige straten rustig te houden. Concentreer een zo divers mogelijk aanbod van functies en voorzieningen en faciliteer ontmoeten op herkenbare plekken: bijvoorbeeld door horeca met een overgang van privaat naar publiek (dus aan een plein of het groen). Ook dragen levendige plinten bij aan reuring en een veilig gevoel op straat. Gebruik kruispunten om duidelijke, herkenbare en samenhangende plekken vol reuring te creëren. Materiaal en inrichting kunnen helpen bij het sturen naar het gewenste gebruik. Probeer verschillende verkeerstromen te scheiden waar nodig en te mengen waar mogelijk. Dit vergroot de toegankelijkheid en inclusiviteit. Al met al is de conclusie dat we contrasten moeten houden en moeten creëren: zorg voor rust en stilte, voor levendigheid en drukte.



Ruimte voor ontmoeting

Neem de menselijke maat als startpunt: de voetganger centraal. Stedenbouw en architectuur zijn belangrijk voor de beleving en ook om een gebied of gebouw een kenmerk te geven. Begin bij gebiedsontwikkeling met het ontwerpen en inrichten van de relatie met de openbare ruimte. Dit is cruciaal voor sociale samenhang. Zorg dat iedereen zich thuis kan voelen: creëer diversiteit binnen een bouwblok (dit stimuleert ook doorstroming). Alleen gebouwen of bouwblokken met alleen woonprogramma's zijn niet meer van deze tijd. Net als alleen andere programma's zoals werken. Organiseer overgangszones tussen publiek en privaat: ook bij hoogbouw. Dit vergroot de kans op ontmoetingen. Stedelijke ontwikkeling kan zo meer hand in hand gaan met kwaliteit van leven.

Omarm de dorpse sfeer: ontwerp meer woonstraten en woonerven, met brede stoepen, en ruimte om voor je huis te zitten. Je moet je welkom en veilig voelen. Er zijn voorbeelden van nieuwe gebieden die dat anoniem voelen, zoals Leidsche Rijn Centrum. Tegelijkertijd wordt er gesteld dat een markant gebouw, zoals de bibliotheek op het Brusselplein, een plek als Leidsche Rijn Centrum wel een eigen smoel geeft. Uiteindelijk geldt wel: iedere buurt is anders dus het vormgeven van de openbare ruimte, het toevoegen van voorzieningen en het verdichten blijft maatwerk.

Verdicht vooral op nieuwe plekken, waar je alle ruimte hebt om het goed te doen. En doe het op plekken die hun functie verliezen of die wellicht niet meer aan de eisen van deze tijd voldoen maar wel geschikt zijn. Verdicht met kwaliteit, met levendige plinten, toekomstbestendige en "monumentale" ontwerpen, brede straatprofielen, voldoende voorzieningen, fijne en bruikbare openbare ruimtes, gebruiksgroen en met aandacht voor cultuurhistorische waarden. In de omliggende openbare ruimte moet veel ruimte komen voor water en vergroening, terwijl tegelijkertijd de druk op openbare ruimte groter wordt. Hou Utrecht toegankelijk voor alle mensen: alle leeftijden, alle inkomens, wel of geen beperking, etc. En heel belangrijk: ontwerp ook voor kinderen.

Utrecht is een kleine grote stad, we kunnen best wat hoger bouwen. Maar cluster de hoogbouw wel zoveel mogelijk. Maak torens bovenop stedelijke blokken in plaats van losstaande torens. Zorg voor de verbinding tussen hoogbouw en de omgeving. Creëer in de plint functies voor iedereen. Dit



Gesprekken tijdens de buurtborrel bij Zijdebalen

zijn ontmoetingsplekken en de openbare ruimte loopt van buiten door naar binnen. Vermijd schaduw en wind en zorg juist voor openheid en licht met genoeg ruimte voor (verticaal) groen. Let bij hoogbouw ook op de beëindiging van het gebouw. Maak niet alleen maar gebouwen met een platte bovenkant, maar ontwerp ook kronen. Ontwerp ook voor gezinnen op hoogte en niet alleen voor een- of tweepersoonshuishoudens.

Aangename en groene leefomgeving

Mensen hechten waarde aan kwalitatief en divers groen. Niet alleen voor mensen, maar ook zeker voor dieren. Groen voor veel mensen is veel meer dan bomen alleen. Maak groen (bio)divers en ecologisch waardevol. Voeg ook op andere manieren groen toe aan het straatbeeld. Zorg voor variatie in kleur en hoogte. Zorg dat er meer aandacht is voor verticaal groen, zoals geveltuinen, plantenwanden en moswanden. Focus op bomen die veel blad hebben. Vergroen speelplekken en schoolpleinen.

Een ander belangrijk punt is het toevoegen van groene ommetjes: groene verbindingen tussen stukjes groen in de buurt. Zo ontstaat er een groen netwerk van fijne plekken. Dit hoeft niet altijd de kortste route te zijn: comfort gaat boven snelheid. Ook op pleinen en kruispunten kan meer groen worden toegevoegd. Kijk naar gemeentelijke percelen, de zogenaamde "overhoeken", "reststroken", en "snippergroen", en geef deze daar waar



Gesprek over de kwaliteit van de stand aan de hand van bestaande straten in Utrecht.

mogelijk aan de bewoners. Samen tuinieren leidt tot eigenaarschap en dit bevordert de sociale cohesie. Dit zijn dus bij uitstek plekken om te vergroenen en te ontmoeten.

Vergroenen voor klimaatadaptatie is belangrijk. Realiseer wadi's, groene daken, waterdoorlatende bestrating en groen om hittestress tegen te gaan. Straten vergroenen in het kader van klimaatadaptatie moet ook bijdragen aan de 'beleefbaarheid' van groen: denk ook aan het bevorderen van ontmoetingen en sociale cohesie, gebruik voor sporten en biodiversiteit. Focus op groen dat voor meerdere doeleinden bruikbaar is. Ook belangrijk: groen moet zorgen voor rust.

Tenslotte

We constateren dat waarden van volwassenen, studenten, kinderen en 'ruimtelijke professionals' voor een groot gedeelte overlappen. Iedereen redeneert vanuit hetzelfde uitgangspunt: de gedeelde liefde voor Utrecht en een fijne leefomgeving.

Utrecht is een prachtige, historische stad met veel kwaliteiten. Een stad met een rijke geschiedenis. Utrecht heeft de sfeer van een dorp met alle mogelijkheden en voorzieningen van een grote stad. Die combinatie van rust en reuring is de kracht van Utrecht en die willen we behouden bij het ontwikkelen van de stad. Utrecht, dat zijn tien diverse wijken, maar overal zie je de Dom. Utrecht zal zich altijd blijven ontwikkelen, maar wel op zijn Utrechts: met oog voor het historisch karakter van de stad en door ontwikkelingen altijd in te zetten om de stad beter te maken.

Met de opbrengsten van de toekomstgesprekken in de hand zijn stadsbrede uitgangspunten uitgewerkt over hoe we bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening meer kunnen sturen op het belang van de kwaliteit van de leefomgeving.

Uit de rode draad van de gesprekspartners halen we ook zorgen/aandacht voor de rol van de openbare ruimte. Want het leven van een stad speelt zich niet alleen af in de gebouwen en wordt ook niet alleen door de architectuur en schoonheid van de gebouwen bepaald. Uiteindelijk is niet alleen de inrichting, gebruik en beheer van de openbare ruimte hier van grote invloed op, maar ook de wijze waarop we omgaan met de ondergrond, de cultuurhistorische waarde van gebouwd, ruimtelijk en archeologisch erfgoed en/of de wijze waarop de energietransitie op de maatschappij afkomt. Dergelijke thema's werken we uit in separaat thematisch of gebiedsbeleid. In dit document spreken we hier al wel stadsbrede uitgangspunten voor af. Waar mogelijk verwijzen we naar vastgesteld thematische beleid, beleid in ontwikkeling of proberen we aan te geven waar we nog beleid missen.

Bijlage 2: De Utrechtse praktijk

Uitgangspunten vertaald naar verscillende plekken in de gemeente

Het karakter, de geschiedenis en beleving van elk gebied en plek zorgt voor een andere uitwerking van de stedenbouwkundige uitgangspunten voor ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. Zo ontstaat lokaal maatwerk, maatwerk dat voortkomt uit de stadsbrede uitgangspunten. Niet alle 11 uitgangspunten hebben overal in Utrecht dezelfde uitwerking. Een aantrekkelijke plint ziet er in een woonbuurt anders uit dan in een hoog stedelijk knooppunt.

Hoe een stedenbouwkundig uitgangspunt vertaald wordt naar een ruimtelijke ingreep is afhankelijk van de identiteit van de plek, de dichtheid van het stuk stad en de stedelijke dynamiek: rust, reuring of ruis. Deze context geeft een bepaalde invalshoek van waaruit destadsbrede uitgangspunten vertaald worden naar gebiedseigen oplossingen. Dit zorgt voor de kenmerkende diversiteit in Utrecht, zowel in de bestaande als nieuwe stad, die Utrechters zo waarderen.

Dit hoofdstuk illustreert aan de hand van enkele 'droombeelden' hoe dezelfde stadsbrede uitgangspunten tot verschillende uitkomsten kunnen leiden op verschillende plekken in de stad. Ook verbeelden ze verschillende manieren waarop de verdichting in Utrecht zonder verlies van de Utrechtse waarden kan plaatsvinden. Deze droombeelden zijn één van de mogelijke uitwerkingen van de uitgangspunten.

Als voorbeeld zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten op een aantal typisch Utrechtse plekken toegepast namelijk:

- Een vooroorlogse woonwijk
- De na-oorlogse woonwijk
- Een werkgebied
- Een stedelijke knoop
- De stadsstraat
- Een dorpskern

Vooroorlogse woonwijk

1. Meer detaillering en geleding in de gevel zorgt voor een aantrekkelijker straatbeeld. Het toevoegen van buitenruimte op de eerste verdieping zorgt voor meer diepte en draagt tevens bij aan de sociale veiligheid op straat.

2. Bewoners kunnen de ruimte voor de gevel personaliseren met een bankje en groen. Het geeft tevens een aanleiding om meer burens te ontmoeten voor je huis.

3. Er is een betere balans tussen de ruimte voor de auto en ruimte voor verblijf. Het zorgt voor een veiligere leefomgeving met ruimte om te spelen en elkaar te ontmoeten.

4. Divers groen in de straat is aantrekkelijk voor zowel mensen als dieren. Water kan tijdens hevige regenbuien beter opgevangen worden en bomen zorgen voor schaduw tijdens hete dagen.

5. In de buurt is er ruimte voor een nieuw buurthuis, waar maatschappelijke voorzieningen worden gecombineerd met nieuwe woningen.



Na-oorlogse woonwijk

1) Door garageboxen en bergingen om te bouwen naar nieuwe woningen ontstaat er een aantrekkelijke straatbeeld. Het openen van de gevel zorgt voor meer sociale controle en vergroot het gevoel van veiligheid. De afstand tussen de woning en de stoep zorgt samen met een goede woningindeling voor voldoende privacy, terwijl het contact met de straat blijft.

2) Door nieuwe woningen levensloopbestendig te maken kunnen ouderen binnen de buurt verhuizen. Zo kan doorstroom worden gestimuleerd en blijft de buurt divers en blijven bewoners betrokken bij hun buurt.

3) Woningeigenaren hebben de mogelijkheid om de woning te vergroten als bijvoorbeeld hun gezinssituatie verandert. Bij grotere appartementsgebouwen kunnen de opbrengsten van een of twee extra verdiepingen gebruikt worden om de renovatie die noodzakelijk is om het gebouw te verduurzamen te bekostigen.



Werkgebied

1. Het clusteren van autoparkeerplaatsen in combinatie met mobiliteitshubs zorgt voor efficiënter gebruik van de ruimte, die die ingezet kan worden om de openbare ruimte te vergroenen. Mobiliteitshubs maken het aantrekkelijker voor werknemers om met de bus, de fiets, of lopend naar werk te komen.

2. Het verlaagde groen zorgt voor lokale opvang en infiltratie van water. Het groen nodigt werknemers uit om een rondje te wandelen tijdens de lunchpauze.

3. Nieuwe initiatieven en startende ondernemers kunnen een plek vinden om zich te vestigen. De sociale duurzaamheid wordt bevorderd door gemeenschappelijke werkruimtes waardoor samenwerking en kennisdeling wordt bevorderd.

4. Meervoudig ruimtegebruik maakt intensivering en verduurzaming van bedrijventerreinen mogelijk. Er ontstaat meer ruimte voor bedrijvigheid en daken kunnen bijvoorbeeld worden benut voor het opwekken van energie, wateropslag en groen.



Stedelijke knoop

1. Rondom knooppunten wordt ingezet op de ontwikkeling van gemengde stedelijke milieus waar je kan wonen, werken en waar veel voorzieningen zijn. Het zijn levendige stedelijke plekken met ruimere openingstijden waar je een nieuwe mensen ontmoet.

2. In de plint van het gebouw zijn winkels en voorzieningen die het gebied aantrekkelijk maken om te bezoeken en er even te verblijven.

3. Torens worden altijd bovenop een stedelijke laag met een setback ten opzichte van de rooilijn gebouwd. Hierdoor ontstaat een menselijke schaal in de straat, en word windhinder voorkomen.

4. Door tijdens de transformatie van een kantoorpand naar een woongebouw het casco te laten staan, wordt materiaal en energie bespaard. Door ramen toe te voegen aan de blinde gevels ontstaat er meer contact met de straat.

5. Parkeervoorzieningen voor auto's en fietsers en technische voorzieningen worden inpandig opgelost, zodat de openbare ruimte voor de voetganger kan worden ingericht.



Stadsstraat

1. Stadsstraten zijn levendige plekken met een divers aanbod aan voorzieningen. Op de brede stoep kan je flaneren en verblijven, maar het zijn ook aantrekkelijke straten om je van A naar B te verplaatsen. Wandelen en fietsen wordt gestimuleerd, maar winkels kunnen ook bevoorradad worden.

2. De inrichting van de plint zorgt voor een afwisselend straatbeeld. Naast grotere ruimtes zitten kleinere ruimtes om zo een divers aanbod aan winkels en voorzieningen mogelijk te maken. Een transparante vormgeving van de plint zorgt ervoor dat er interactie is tussen binnen en buiten.

3. De overgang van het gebouw naar de straat is helder afgebakend. Zo is het voor winkels en horeca duidelijk welke ruimte zij op de stoep kunnen gebruiken.

4. In de stadsstraat is er ruimte om op gepaste wijze te verdichten. Bijvoorbeeld door bestaande gebouwen op te toppen. De extra woningen zijn een impuls voor de buurt. In de verte is de grootste-delijke verdichting rondom een knooppunt zichtbaar. De stadsstraat vormt een logische route naar deze knoopp.



Dorpskern

1) Een buurthuis en de bibliotheek maken gebruik van dezelfde ruimtes in een multifunctioneel gebouw en stimuleren op deze manier ontmoeting.

2) De meest publieke ruimtes van het gebouw zijn aan de straatzijde gepositioneerd zodat er contact tussen binnen en buiten ontstaat.

3) Verdichting rondom belangrijke ontmoetingsplekken zorgt voor draagvlak van de aanwezige voorzieningen en levendigheid in de openbare ruimte.

4) Verdichting sluit aan in maat, schaal en materiaalgebruik bij de bestaande bebouwing in de omgeving en heeft een menselijke maat.



Bijlage 3: Richtlijnen uit relevant beleid

Uitgangspunt 1: Ruimte voor gemeenschappen

- Publieke ruimte openbaar toegankelijk (RSU 2040)
- Thuis voor iedereen: In onze stad woont een enorme diversiteit aan mensen. Dit koesteren we en we bieden perspectief op de woningmarkt. (Koersdocument Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen)
- 'Gemeenschapskracht' draagt bij aan de gezondheid en een hogere kwaliteit van leven. Het is belangrijk dat zowel de gebouwde voorzieningen als de openbare ruimte uitnodigen tot ontmoeting en verbinding. (Koersdocument Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen)
- Meer en betere plekken voor ontmoeting en voldoende voorzieningen op het gebied van zorg, welzijn, cultuur, sport en onderwijs. (Nota Gezondheid 2024-2027)

Uitgangspunt 2: Stedenbouw met een menselijke maat

- We koesteren en benutten ons erfgoed; bij gebiedsontwikkeling wordt cultuurhistorisch erfgoed als identiteitsdrager ingezet. (Erfgoednota)

Uitgangspunt 3: Zachte overgang openbaar-prive

- Het toestaan van terrassen vraagt een zorgvuldige afweging tussen de belangen van de ondernemers en het algemeen belang van de stad. (Beleidsregel terrassen)

Uitgangspunt 5: Buurten nodigen uit om te lopen

- Utrecht wereldfietsstad en wandelstad (RSU2040)
- Fiets en voetganger voor gemotoriseerd verkeer; actief voor passief vervoer (RSU 2040)
- De belangrijkste functies voor dagelijks gebruik zijn binnen tien minuten bereikbaar vanaf de woon- of werkomgeving. (RSU 2040)
- Kruispunten moeten goed en veilig oversteekbaar zijn, met korte oversteeklengtes en wachttijden (mobiliteitsplan 2040)

- Bij nieuwe ontwikkelingen moet het voetgangersnetwerk een maaswijdte krijgen van 50-100 meter (mobiliteitsplan 2040)
- Opheffen of verminderen van barrières (grote wegen, trambanen, spoorlijnen, waterwegen) met nieuwe passages en verbetering van bestaande passages. (Mobiliteitsplan 2040)
- Utrecht wil toegankelijk zijn voor iedereen. Dat betekent dat mensen met een beperking de openbare ruimte zo gelijkwaardig mogelijk kunnen gebruiken. Dit geldt zowel voor mensen met een visuele handicap als mensen met fysieke handicaps. De gemeente stelt Agenda 22 als eis bij al haar plannen. (Kadernota kwaliteit openbare ruimte)

Uitgangspunt 6: Een uitnodigende openbare ruimte

- Bovengrondse energievoorzieningen inpandig, tenzij (RSU 2040)
- Meer aandacht voor een aantrekkelijke openbare ruimte. Dit betekent: meer aandacht voor de cultuurhistorische kwaliteiten en meer rust en samenhang in de inrichting. (kadernota kwaliteit openbare ruimte)
- Meer en betere plekken voor ontmoeting en voldoende voorzieningen op het gebied van zorg, welzijn, cultuur, sport en onderwijs. (Nota Gezondheid 2024-2027)

Uitgangspunt 7: Gevarieerd en verbonden groenblauw

- Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040:
- Groen tenzij
- Geen dak en geen blinde gevel blijft onbenut
- Groene buitenruimte binnen looptijd vanaf elke woning. Waar mogelijk is dit groen verbonden aan ander groen.
- Streven naar 40% groen in iedere buurt.
- We bouwen natuurinclusief. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de Utrechtse soortenlijst.
- Groen moet multifunctioneel zijn en zoveel mogelijk waarden dienen (bijvoorbeeld klimaatbestendig, biodiversiteit, gezondheid, ontmoeting)

- Visie Klimaatadaptatie:
- Iedereen heeft op maximaal 200 meter afstand van de woning een koele, groene plek in de openbare ruimte. Deze plek is minimaal 200 m².
- Buien tot aan 80 mm per uur richten geen schade aan in panden en zorgen niet voor onbegaanbare wegen.
- Het hemelwater (minimaal 90%) wordt vastgehouden waar het valt en wordt nuttig gebruikt.

Uitgangspunt 8: Een aangenaam microklimaat

- In elke straat kan je op een hete dag in de schaduw lopen en fietsen door 30% schaduw. Op de belangrijkste loop- en fietsroutes is dit percentage op het heetst van de dag 40%.
- We voorkomen gezondheidsschade als gevolg van hittestress en zon. Inwoners ademen schonere lucht in en ondervinden minimale geluidshinder. (Beleidsnota Gezondheid 2024-2027)
- Elke nieuwe woning moet een geluidluwe zijde krijgen (Beleidsnota Geluid en Trillingen)

Uitgangspunt 9: Ruimte voor het onverwachte

- Blijvend investeren in ruimte voor kunstenaars om te werken en presenteren. Bij gebiedsontwikkeling ruimte voor kunst en cultuur reserveren en bewaken. (Cultuurnota 2025-2028)

Uitgangspunt 10: Meervoudig ruimtegebruik

- Geen dak en geen blinde gevel blijft onbenut (RSU 2040)
- Meervoudig gebruik gaat voor mono-functionaliteit (RSU 2040)
- De gemeente neemt een actieve rol aan in het bij elkaar brengen van partijen, stimuleert slimme en creatieve combinaties en neemt initiatief om ook zelf in bestaande

en nieuwe situaties tot deze combinaties te komen. Meervoudig ruimtegebruik is daarmee een uitgangspunt bij gebiedsontwikkeling. (Koersdocument Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen)

Uitgangspunt 11: Een toekomstbestendig gebouw

- Circulair tenzij (RSU 2040)
- Utiliteits- en woningbouw in Utrecht is volledig circulair in 2050 (Ontwerp visie Utrecht circulair 2050)
- Utrecht ontwikkelt en beheert maatschappelijk vastgoed circulair in 2050 (Ontwerp visie Utrecht circulair 2050)
- Utrecht bouwt zo duurzaam mogelijk (nieuwbouw zo veel mogelijk energieneutraal) en zorgt daarmee voor een minimale energiebehoefte en maximale energieopwekking aan de gebouwen. (RSU 2040)
- Utrechts energieprotocol

Begrippenlijst

- **Accent:** Een deel van een gebouw of bouwblok dat hoger is dan de rest van het gebouw of bouwblok.
- **Blinde gevel:** Gevel zonder ramen of deuren
- **Broedplaatsen:** Een verzamelgebouw voor (vaak) startende kunstenaars en creatieven.
- **Casco:** Het geraamte van het gebouw.
- **FSI:** Floor space ratio is een cijfer dat de verhouding tussen het terreinoppervlakte en vloeroppervlakte weergeeft. Deze wordt berekend door de totale vloeroppervlakte van gebouwen op een terrein te delen door het oppervlakte van het terrein. Dit maakt het mogelijk om de dichtheid van een gebied in een cijfer weer te geven.
- **Herbestemming:** In dit geval verandert de functie van het gebouw, maar blijft de uiterlijke verschijningsvorm ongewijzigd. Bijvoorbeeld wanneer een kantoorpand wordt omgebouwd tot appartementencomplex.
- **Hoogbouw:** Een verticale bouwvorm die ook horizontaal uitgevoerd kan worden. (Met deze definitie worden kerktorens, schoorstenen, windmolen, etc uitgesloten.) In Utrecht noemen we gebouwen hoger dan 30 meter hoogbouw.
- **Inpandig:** Binnen een gebouw
- **Intermediaire zone:** De zone tussen privaat eigendom en openbare ruimte.
- **Knopen:** (Hoog)stedelijke gebieden met goed openbaar vervoer
- **Korrelgrootte:** Schaal van de zichtbare indeling van percelen en bebouwing.
- **Leeflaag:** Laag van substraat of grond waar bomen, struiken en planten in kunnen groeien.
- **Levensloopbestendige wijk:** Wijk waar je van jong tot oud kan blijven wonen in een geschikte woning
- **Maaswijdte:** Onderlinge afstand tussen straten
- **Menselijke maat:** Maat, schaal en proportie waarbij mensen zich prettig voelen
- **Meervoudig ruimtegebruik:** Inrichting waarbij meerdere functies op eenzelfde locatie een plaats krijgen zodat de ruimte efficiënter benut wordt.
- **Natuurinclusief bouwen:** Er wordt bewust ruimte voor biodiversiteit gecreëerd op, aan of in het gebouw of de (openbare) omgeving, zodat er meer diverse planten- en diersoorten kunnen leven.
- **Nutsvoorzieningen:** Een algemeen voorziening zoals: elektriciteit, telecommunicatie, water, gas, riolering, ventilatie en airconditioning.
- **Openbare ruimte:** Of publieke ruimte, is de ruimte of plaats die voor iedereen toegankelijk is. Het is een fysieke plaats waar een groot deel van het publieke leven zich afspeelt.
- **Optoppen:** Het aanbrengen van een of meerdere nieuwe bouwlagen boven op een bestaand gebouw.
- **Parcellering:** Zichtbare indeling in percelen.
- **Plint:** Eerste verdieping(en) van een gebouw. Het deel van het gebouw dat op ooghoogte zichtbaar is.
- **Polycentrische stad:** Een stad met meerdere centra.
- **Publieke ruimte:** Of openbare ruimte, is de ruimte of plaats die voor iedereen toegankelijk is. Het is een fysieke plaats waar een groot deel van het publieke leven zich afspeelt.
- **Renovatie:** Hierbij is het doel om via aanpassingen de fysieke staat van het gebouw te verbeteren.
- **Rooilijn:** De grens tussen de openbare ruimte en de aangrenzende (private) eigendom.
- **Setback:** Deel van het gebouw dat terugligt ten opzichte van het gebouwdeel eronder.
- **Stadsstraten:** Levendige straat waar doorgaand verkeer samenvalt met functies die mensen aantrekken.
- **Stedelijke laag:** Eerste lagen van een gebouw (tot max. 8 lagen).
- **Swipocratie:** Online participatiemiddel.
- **Tactiele materialen:** Tactiliteit is een term in de architectuur die aangeeft hoe een materiaal aanvoelt en hoe de gewaarwording van degene is die het materiaal aanraakt.
- **Transformatie:** Wanneer de uiterlijke verschijningsvorm van een gebouw verandert, bijvoorbeeld door de gevel te vernieuwen of elementen toe te voegen op, in of naast het bestaande gebouw.
- **Utilitaire functies:** functies die noodzakelijk zijn om een gebouw te laten functioneren
- **Volle grond:** Voedingsbodem dat deel uitmaakt van de niet-bebouwde bodem.
- **Wooncarrière:** de ontwikkeling van opeenvolgende woningen waarin iemand gedurende diens leven woont.

Afbeeldingen

Afbeeldingen

De afbeeldingen in deze visie zijn gemaakt door medewerkers van gemeente Utrecht of De Zwarte Hond tenzij hieronder vermeld:

Fotografen Beeldbank Utrecht:

Rebecca Brockbernd:	Sterrenwijk
Ilona Hulshof-Hoeve	USP, flats in Overvecht
Tom Philip Janssen	Jutfaseweg, Amsterdamsestraatweg, Voorstraat, Orincodreef
Gerrit Serne	Catherijnesingel
Michelle van Benschop	Kromme Rijn, Catherijnesingel, informeel woonstraatje
Geert Broertjes	Werkspoorkwartier, Jan van Scorelstraat
Kamiel Scholten	RAUM, Moreelsebrug
Rob Aarsen	Terrassen a/d gracht
Cathy van Schaik	Buurtcentrum Het Zand
Robert Oosterbroek	Leidsche Rijn Centrum
Mike Spaans	Geveltuin
Maartje Kuperus	Smaragdplein, geluidsmeting
Marit van Osch	Wadi Eykmanlaan
Thomas Duiker	Speelfontein

Overige ontwerpers en fotografen:

Heren 5 architecten / Delva Landscape Architects & Urbanism © Luuk Kramer - De Deeltuinen, Veemarkt, Utrecht
 © Rufus de Vries - Portiek Ariaweg, Amersfoort
 LEVS Architecten - Render Binck Blocks, Den Haag
 Rübsamen Partner Architekten - Studentenwoningen Bielefeld, Duitsland
 Happel Cornelisse Verhoeven Architects © Karin Borghouts - Cadix, Antwerpen
 RHAW Architecture © Marcel van der Burg - Wisselspoor, Utrecht
 NL Architects en anderen © Heymans - Render Vertical, Amsterdam
 Kaan Architecten © Sebastian van Damme - Zalmhaven, Rotterdam
 BRUT Architecture © Steven Neyerink - Scheldezicht, Antwerpen

Perkins+Will - Toronto Metropolitan University, Toronto
 Mutabilis Landscape Architecture © Hervé Abbadie - Boulogne Billancourt, Parijs
 KENK Architecten - Woongebouw Malburgen, Arnhem
 B+B Landschapsarchitecten - Prinses Maxima Centrum, Utrecht
 Van Schagen Architecten © Stijn Brakkee - Renovatie flats Kanaleneiland
 Marlies Rohmer © Thea van de Heuvel - School Spaandammerhout, Amsterdam
 M3H Architecten - Rozenprieel, Haarlem
 Dok Architecten © Arjen Schmitz - Leidsche Rijn Centrum, Utrecht
 B+B Landschapsarchitecten - Winkelstraat de Laat, Alkmaar
 Flux Landscape Architecture - Werkspoorpad, Utrecht
 CULD / Inbo - Little C, Rotterdam
 AAUPC - Herontwikkeling Trapèze, Boulogne Billancourt, Parijs
 Rijnboutt - Zijdebalen, Utrecht
 Janne Saario © Angeliek de Jonge - Skatepark Jaarbeursplein, Utrecht
 DENC ©klaas Eissens - Distributiebedrijf Wehkamp, Zwolle
 Dam en Partners Architecten © Jurriaan Balke - De Admirant, Eindhoven
 RAUM, Raum, Berlijnplein, Utrecht
 © Rufus de Vries - Space-S, Eindhoven
 WRK Architecten, Sportvelden IKEA, Utrecht
 Buro Sant en Co - Roombeek, Enschede
 JAJA architects © Rasmus Hjortshøj - Park 'n Play, Kopenhagen
 UNStudio © Rohspace - Kantoorgebouw Seoul, Zuid-Korea
 Keywow Architecture - Kantoorgebouw Taichung
 Team V Architecture © Jannes Linders - Haut, Amsterdam

Kaartmateriaal:

Het kaartmateriaal in deze visie is bedoeld om de ambities in de visie te verbeelden. Aan het kaartmateriaal kunnen geen rechten worden ontleend.

Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

Dossiernummer 4508
Vertrouwelijk Nee
Vergaderdatum 6 maart 2025
Agendapunt 3.1
Titel Raadsvoorstel Visie stedenbouw Utrecht 2040:
Ruimtelijke kwaliteit in de tien-minutenstad en
vaststellen reactienota
ID 4728
Behandelend ambtenaar Mes, Luc
Telefoon 06 248 808 31
E-mail l.mes@utrecht.nl
Datum collegebesluit
Geocodering Stad Utrecht
Thema Ruimtelijke ordening
Portefeuillehouder Wethouder Eerenberg
Beleidsveld Ruimtelijke Ordening
Referendabel
Reden niet referendabel
Raadsadviseur (lijst)
Behandelveorstel
Resultaat commissiebehandeling
Resultaat raadsbehandeling

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken	6 maart 2025

Voorgesteld besluit

Reactienota Visie stedenbouw Utrecht 2040

‘ruimtelijke kwaliteit in de tienminutenstad’



Reactienota
Visie stedenbouw Utrecht 2040

Inhoudsopgave

1	Inleiding	
1.1	Doel reactienota	3
1.2	Opbouw reactienota	3
1.3	Inspraak en participatieproces	3
1.4	Inspraakreacties	3
1.5	Wijze van beoordelen van de inspraakreacties	3
1.6	Belangrijkste punten die zijn aangepast	4
1.7	Wijze van vaststelling en Utrechtse Standaard	4
2	Samenvatting inspraakreacties en aanpassingen	
2.1	Wonen	5
2.2	Hoogbouw & Verdichting	5
2.3	Erfgoed	6
2.4.	Mobiliteit	6
2.5	Participatie	6
3	Aanpassingen op het concept	
3.1	Tekstuele en visuele wijzigingen in ontwerp visie	8

Bijlage 1: Inspraakreacties en beantwoording

1 Inleiding

1.1 Doel reactienota

Tussen 4 oktober en 17 november 2024 hadden we de kans om ieders mening te horen over de ontwerp Visie stedenbouw Utrecht 2040: Ruimtelijke Kwaliteit in de tienminutenstad. Gedurende deze periode van zes weken kon iedereen reageren door een inspraakreactie (zienswijze) aan de gemeente te versturen.

Door deze inspraakreacties kunnen we de opgestelde ontwerp visie beter maken. In deze reactienota vindt u de opmerkingen van bewoners, vastgoedeigenaren, ondernemers en andere belanghebbenden, plus onze antwoorden daarop. Vervolgens wordt de definitieve visie met daarbij de reactienota door het college B&W aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd.

1.2 Opbouw reactienota

In het volgende gedeelte van hoofdstuk 1 krijgt u een beknopte uitleg over het participatieproces, de belangrijkste thema's uit de inspraakreacties, hoe we deze hebben beoordeeld en wat de volgende stappen zijn voor de vaststelling van de plannen.

In hoofdstuk 2 beginnen we met een thematische samenvatting van enkele onderwerpen die aan bod zijn gekomen en lichten op hoofdlijnen toe hoe we hierop hebben gereageerd.

In hoofdstuk 3 bieden we een overzicht van de verbeteringen of wijzigingen die in de Visie Ruimtelijke Kwaliteit in de tienminutenstad 2040 zijn doorgevoerd naar aanleiding van de inspraakreacties of ambtelijke reacties op de ontwerp Visie.

In bijlage 1 (2-kolommenstuk) van deze reactienota vindt u een overzicht van alle inspraakreacties en onze antwoorden in een tabel.

1.3 Inspraak en participatieproces

Om te komen tot de Visie stedenbouw Utrecht 2040: Ruimtelijke Kwaliteit in de tienminutenstad is er een intensief participatietraject doorlopen. De inbreng uit de peilingen en gesprekken hebben we gebruikt om de uitgangspunten van deze visie vorm te geven.

- Om te weten te komen wat Utrechters belangrijk vinden voor de ontwikkeling van de stad hebben we voor de zomer van 2023 ruim 4.600 mensen met behulp van een digitale enquête en 553 straatinterviews opgehaald wat zij belangrijk vinden voor de toekomstige inrichting van de stad.
- In het najaar van 2023 zijn er op allerlei manieren en momenten met verschillende (groepen) Utrechters “toekomstgesprekken” gevoerd. In deze verdiepende gesprekken is vooral over de relatie van leefbaarheid en de kwaliteit van de gebouwde omgeving gesproken.
- Hieruit zijn vier waarden naar voren gekomen die Utrechters belangrijk vinden bij het ontwikkelen en inrichten van een leefbare de stad. Deze waarden vormen de basis voor de ontwerp Visie: (1) de mens voorop, (2) diversiteit en menging, (3) ruimte voor ontmoeting en (4) aangename en groene leefomgeving.
- Ook hebben er een drietal technische bijeenkomsten plaatsgevonden met de commissie ROG van de gemeenteraad om ze te betrekken bij het opstellen van de Visie.

Sinds 4 oktober 2024 is de ontwerp Visie stedenbouw Utrecht 2040: Ruimtelijke Kwaliteit in de tienminutenstad online te vinden op de website van de gemeente Utrecht. Tijdens de zienswijze periode (4 oktober tot 17 november 2024) hebben er twee fysieke exemplaren in de hal van het stadskantoor gelegen en konden mensen een zienswijze achter laten.

1.4 Inspraakreacties

Er zijn in totaal 17 inspraakreacties/zienswijzen ingediend. Het gaat om de inspraakreacties van bewoners, ondernemers, vastgoedeigenaren, gebruikers, en belangenorganisaties.

1.5 Wijze van beoordelen van de inspraakreacties

Een inspraakreactie bevat de mening, zorgen, wensen en suggesties van een indiener. De meningen in een inspraakreactie of de inspraakreactie zelf zijn nooit te beoordelen als goed of fout. Elke inspraakreactie is bestudeerd, om te bezien of de reactie aanleiding biedt om de ontwerp Visie aan te passen.

Doel is dat de inspraakreacties met de reacties kenbaar worden gemaakt aan de gemeenteraad, zodat de gemeenteraad alle belangen kan afwegen en in de raad transparante besluitvorming plaatsvindt over de Visie stedenbouw Utrecht 2040: Ruimtelijke Kwaliteit in de tienminutenstad. De doorgevoerde wijzigingen of aanvullingen naar aanleiding van alle reacties zijn benoemd in hoofdstuk 3.

Als een inspraakreactie een specifieke vraag bevat, wordt deze in bijlage 1 van deze reactienota beantwoord.

1.6 Belangrijkste punten die zijn aangepast

Naar aanleiding van de inspraakreacties en aanvullende ambtelijke opmerkingen heeft de gemeente de ontwerp Visie stedenbouw Utrecht 2040: Ruimtelijke Kwaliteit in de tienminutenstad op meerdere punten aangepast of verduidelijkt. Het gaat onder meer om de volgende punten:

- Het is extra benadrukt dat voor hoogbouw het kader uit de Visie voor de knooppunten en de basis-plus gebieden uitgewerkt dient te worden in specifiek gebiedsbeleid.
- Benadrukt dat de culturele achtergrond en gebruiken van inwoners onderdeel is van de identiteit van een plek.
- Er hebben verduidelijkingen plaatsgevonden op de uitgangspunten die gaan over verschillende thema's zoals groen, water, erfgoed en mobiliteit.
- Naar aanleiding van zienswijzen gerelateerd aan de na-oorlogse wijken hebben we een beschrijving van deze wijken aangepast om het nog steeds gewaardeerde ontwerpprincipes van 'licht, lucht en ruimte' beter te reflecteren.

- Het belang van meervoudig ruimtegebruik is op meer diverse manieren geïllustreerd.

1.7 Wijze van vaststelling en Utrechtse Standaard

De Visie stedenbouw Utrecht 2040: Ruimtelijke Kwaliteit in de tienminutenstad wordt vastgesteld door de raad. Het college van burgemeester en wethouders legt de definitieve versie van de Visie voor aan de gemeenteraad ter besluitvorming.

Voordat de gemeenteraad de plannen vaststelt, kan het voorstel van het college besproken worden in de raadscommissie Ruimtelijke ordening en grondzaken. In de commissie vindt een politieke discussie plaats. Ook kan de raad besluiten om een raadsinformatiebijeenkomst te organiseren, waarin ze zich breder laat informeren en bewoners en andere belanghebbenden vraagt hun mening te geven over de plannen. Na vaststelling wordt de Visie stedenbouw Utrecht 2040: Ruimtelijke Kwaliteit in de tienminutenstad (hierna Visie) toegevoegd aan de omgevingsvisie Utrecht, als aanvulling op de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (hierna RSU2040). Met vaststelling van deze Visie kan de hoogbouwvisie uit 2005 worden ingetrokken.

Na vaststelling van de definitieve Visie zullen de beleidsuitspraken met inzet van andere instrumenten van de Omgevingswet, in het bijzonder de (thematisch) beleidsnota (gericht op formuleren van doelstellingen), het uitvoeringsprogramma (gericht op het formuleren van concrete maatregelen) en het omgevingsplan (gericht op het opnemen van juridisch bindende regels binnen het grondgebied van de gemeente Utrecht) inhoudelijk verder moeten worden uitgewerkt. Bij die specifieke uitwerking kan alleen onderbouwd afgeweken worden van de vastgelegde principes. De Visie zal ook haar vertaling krijgen in thematisch en gebiedsbeleid van de gemeente Utrecht.

2 Samenvatting inspraakreacties en aanpassingen

In de inspraakreacties komt een aantal thema's vaker voor waarover de insprekers zich zorgen maken en waarvan zij vinden dat dit aangepast of aangescherpt moeten worden in de Visie. Dit hoofdstuk bevat per thema een samenvatting van de inhoud van de zienswijzen. Per thema staat een beknopte samenvatting, onze reactie, het antwoord en is aangegeven of de reactie heeft geleid tot aanpassingen in de Visie. Alle wijzigingen die zijn doorgevoerd zijn zichtbaar in hoofdstuk 3. In bijlage 1 (2-kolommenstuk) zijn alle inspraakreacties los terug te lezen en is per vraag of opmerking van iedere inspraakreactie een antwoord gegeven.

2.1 Wonen

Reacties

Enkele inspraakreacties uiten hun zorgen over het bouwen in hoge dichtheden, wat impliceert dat er alleen kleine woningen gebouwd gaan worden. Daarnaast wordt getwijfeld of dat wel bijdraagt aan de woonvisie en de daarin gestelde uitgangspunten voor woningbouw in balans.

Antwoord

Het bouwen van woningen binnen de bestaande stad in hoge dichtheid betekent in veel gevallen dat er appartementen worden gebouwd. In de bevolkingsprognose zien we dat de gemiddelde huishoudensgrootte steeds kleiner wordt, door het toenemende aantal alleenstaanden. Doordat de woningen kleiner worden stelt u terecht dat de druk op de openbare ruimte toe neemt. Daarvoor hebben we extra aandacht, door in de Visie de beoogde kwaliteit te benoemen om ervoor te zorgen dat Utrecht leefbaar blijft. Daarnaast wordt in de Visie het belang van gemengde wijken onderschreven. Het is echter maatwerk per wijk en plek hoe daar invulling aan gegeven wordt.

Hoe we sturen op (sociale) woningbouw kunt u lezen op:

<https://omgevingsvisie.utrecht.nl/thematisch-beleid/wonen>

Aanpassing

Omtrent dit thema zijn geen inhoudelijke aanpassingen doorgevoerd in de Visie.

2.2 Hoogbouw & Verdichting

Reacties

Enkele inspraakreacties zijn het niet eens met het in de RSU2040 gepresenteerde groeimodel van Utrecht. Deze inspraakreacties hebben een andere blik op de noodzaak en/of het doel van verdichting. Voor hoogbouw zijn onder de inspraakreacties zowel voorstanders van beperking op hoogte van gebouwen als tegenstanders. Er worden verdere beperkingen voorgesteld en er wordt voorgesteld om de positie van de Dom als uitgangspunt te hanteren. Andere inspraakreacties stellen voor om de hoogte niet langer te beperken zodat verdichting op een paar plekken geconcentreerd kan worden en zodat er een interessante skyline gerealiseerd kan worden.

Antwoord

De gemeente kiest er met de RSU2040 voor om de groei van de stad zoveel mogelijk rondom (nieuwe) knooppunten in de stad op te lossen. Een keuze voor verdichting, als onderdeel van een stedelijk weefsel, is een doordachte en duurzame vorm van stedelijkheid. Hierin gaan hoogwaardige woon- en werkmilieus, bereikbaarheid rondom ov-knooppunten en het draagvlak voor voorzieningen samen.

De hoogbouwvisie bevat een gebalanceerde set aan spelregels en richtlijnen om verdichting en hoogbouw in goede banen te leiden. Met de beperkingen en richtlijnen omtrent verdichting en hoogbouw kunnen we ervoor zorgen dat in Utrecht de diversiteit in leefmilieus toeneemt. Hiermee wordt Utrecht aantrekkelijker voor een meer diverse en uiteenlopende groep mensen. Door hoogbouw te realiseren, nabij knooppunten, behouden we ook de ruimte voor traditionelere woonvormen elders in de stad. Daarnaast kan hoogbouw vanuit een stedenbouwkundig oogpunt helpen om de stad leesbaar te maken en belangrijke plekken, de nieuwe centra of stations - te markeren.

Aanpassing

Omtrent dit thema zijn geen inhoudelijke aanpassingen doorgevoerd in de Visie. Tekstueel zijn er een aantal verduidelijkingen doorgevoerd om misverstanden te voorkomen. Zo is benadrukt dat voor het bijbouwen in de naoorlogse wijk er waardering blijft voor de oorspronkelijke

ontwerpuitsgangspunten 'licht, lucht en ruimte' (p.17) en dat voor de uitwerking van hoogbouw bij knooppunten en basis-plus gebieden altijd specifiek gebiedsbeleid wordt opgesteld (p. 20)

2.3 Erfgoed

Reacties

In één van de reacties wordt geconstateerd dat de Visie bij uitstek een middel is om de cultuurhistorische waarden te borgen en versterken. Dezelfde indiener concludeert echter ook dat de concept Visie hierin tekortschiet omdat ze te eenzijdig is gericht op hoogbouw en de rechtvaardiging daarvan, de andere waardevolle aspecten ten spijt. Ze pleit ervoor om cultuurhistorie expliciet toe te voegen aan de overkoepelende waarden en richtlijnen genoemd in de Visie. Daarnaast pleit ze voor een gedegen analyse en waardering van erfgoed en cultuurhistorie op stedelijk niveau.

Antwoord

In de RSU 2040 wordt uitgebreid stilgestaan bij de betekenis van de historie van Utrecht voor de ruimtelijke ontwikkelingen die nu en in de toekomst spelen in de stad. In de Visie wordt verder niet uitgebreid ingegaan op de cultuurhistorische waarden van de stad. Deze maken impliciet onderdeel uit van de identiteit van de plek, wat als startpunt dient voor gebiedsontwikkeling. De identiteit van een plek wordt gevormd door - naast cultuurhistorische waarden - de stedenbouwkundige karakteristiek, hoe een gebied door de eeuwen heen gebruikt wordt en door bewoners. Voor de beschrijving van de verschillende karakteristieken van het gebied verwijzen we naar de [welstandsnota](#). Ook in de huidige bestemmingsplannen (en straks in het omgevingsplan) staan meer gedetailleerdere omschrijvingen van cultuurhistorische waarden.

Hoe we als gemeente omgaan met het Utrechtse erfgoed verwijzen we graag naar de [Erfgoednota](#).

Aanpassing

Omtrent dit thema is in de Visie de relatie tussen hoogbouw en beschermde monumenten toegevoegd. Meer specifiek is de mogelijkheid van een 'heritage impact assesment' benoemd voor de ruimtelijke onderbouw van hoogbouw in of nabij Unesco werelderfgoed. Tekstueel is de begrijpelijkheid verbeterd door het begrip 'geschiedenis' aan te passen naar 'cultuurhistorie'.

2.4 Mobiliteit

Reacties

Enkele inspraakreacties uiten hun zorgen over bereikbaarheid door de groei van Utrecht. Daarnaast worden enkele toevoegingen voorgesteld omtrent gezonde mobiliteitsvormen, fietsen en fietsparkeren.

Antwoord

De gemeente Utrecht wil bereikbaar en aantrekkelijk blijven, ondanks de groei. We geven daarbij voorrang aan gezonde en duurzame vormen van verplaatsen. Hiernaast is het mengen van functies een belangrijk instrument om reisd Bewegingen te verminderen. Utrecht wil een stad zijn waarin gezondheid en leefbaarheid voorop staan. Daarom geven we voorrang aan duurzame vervoermiddelen.

Veel van de voorgestelde toevoegingen of motivatie omtrent keuzes worden uitgelegd in het [mobiliteitsbeleid](#) van de gemeente.

Aanpassingen

Omtrent dit thema zijn op basis van de zienswijze geen inhoudelijke aanpassingen doorgevoerd in de Visie. Op basis van ambtelijke reacties zijn wel enkele functies met grote goederenstromen benoemd als aandachtspunt bij gebiedsontwikkeling en is in het principe 'uitnodigende openbare ruimte' benadrukt dat ook goederenstromen van invloed zijn op de openbare ruimte.

2.5 Participatie

Reacties

Enkele inspraakreacties uiten hun zorgen over de gevoerde participatie (Samen stad maken), de timing van het opstellen van producten (in relatie tot de beleidsnota Omgevingsvisie Overvecht en het Masterplan Centrum Overvecht) en de waarde en representativiteit van de ingezette participatiemiddelen (o.a. de straatgesprekken en Swipocratie). Er worden vraagtekens gezet bij de transparantie van de gemeentelijke beleidsontwikkeling. Tegelijkertijd hebben we ook inspraakreacties ontvangen die het participatieproces omtrent de Visie en de toekomstgesprekken als zeer waardevol hebben ervaren.

Antwoord

We zijn het traject voor de Visie gestart met het bevragen van mensen voordat er begonnen is met schrijven.

De eerste enquête is afgenomen door middel van de participatietool beeldende manier snel een (eerste) indruk te krijgen hoe mensen denken over bepaalde onderwerpen zonder dat ze zich direct hoefden te verdiepen of naar een bijeenkomst te komen. Daarnaast zijn straatinterviews afgenomen. Ruim 4500 mensen hebben op deze manier meegedaan aan de eerste fase van de participatie. Van dit aantal zijn er meer dan 553 mensen persoonlijk op straat gesproken door ruim 100 collega's verdeeld over verschillende locaties in alle wijken van Utrecht. Het heeft ons waardevolle input opgeleverd voor de verdere uitwerking van de Visie.

Door de gesprekken op straat, bij de markt, in het winkelcentrum, maar ook doordat respondenten aan het einde van de online enquête een boodschap konden achterlaten, hebben we veel extra input kunnen ophalen. Ook deze informatie is meegenomen bij het bepalen van de rode draad en de dilemma's en onderwerpen waar verdieping op nodig is in de volgende ronde van de toekomstgesprekken. Inwoners lieten weten dat ze het goed vinden dat de gemeente op deze manier informatie ophaalt en echt de tijd neemt om in gesprek te gaan. Tegelijkertijd hoorden we ook vaak dat "de gemeente toch niets doet met deze informatie en haar eigen gang gaat". Een notie waar we veel aandacht voor hebben, juist omdat we de informatie waardevol vinden en zo goed mogelijk en transparant willen verwerken. Dit is ook een belangrijke ambitie vanuit Samen stad maken waarvoor inmiddels nieuw beleid is vastgesteld.

In de tweede fase, tijdens de verschillende verdiepingsbijeenkomsten, hebben we zoveel mogelijk geluisterd naar de terechte zorgen en ervaringen van mensen om daar in de Visie met uitgangspunten voor te komen zodat we hier ook op kunnen sturen bij het maken van de plannen. Onze insteek is vooral geweest om transparant te zijn in wat we opgehaald hebben en hoe we hier mee om zijn gegaan. Dat hebben we op verschillende momenten naar deelnemers teruggekoppeld en via de verschillende kanalen van de gemeente ook aan andere geïnteresseerden teruggegeven. De Visie geeft uitgangspunten mee die uiteindelijk door vertaald moeten worden naar een specifieke locatie. Zo kunnen we maatwerk leveren, maar wel maatwerk die voortkomt uit stadsbrede uitgangspunten. Dat biedt iedereen meer duidelijkheid.

Aanpassingen

Omtrent dit thema zijn geen inhoudelijke aanpassingen doorgevoerd in de Visie.

Swipocratie in te vullen. Deze tool is bedoeld om op een laagdrempelige,

3 Aanpassingen op de ontwerp Visie stedenbouw Utrecht 2040: Ruimtelijke Kwaliteit in de tienminutenstad.

Tekstuele en/of visuele wijzigingen in ontwerp visie

Onderwerp	Pag. ontwerp	Pag. def.	Aanpassing	n.a.v. zienswijze of ambtelijk?
H1. Inleiding			Geen aanpassingen	
H2. Sturen op Kwaliteit en Leefbaarheid				
Identiteit	8	8	Culturele achtergrond en gebruiken benoemd als onderdeel van de identiteit van de plek	zienswijze
Logistiek	13	13	Funcities met grote goederenstromen benoemd als aandachtspunt bij gebiedsontwikkeling	ambtelijk
Dynamiek	14	14	Afbeelding: centrum in dezelfde kleur weergegeven als de stedelijke knooppunten	zienswijze
Naoorlogse wijk	17	17	Waardering voor de ontwerputgangspunten 'licht, lucht en ruimte' toegevoegd bij het onderwerp naoorlogse wijk	zienswijze
Erfgoed	18	18	Relatie hoogbouw en beschermde monumenten toegevoegd	ambtelijk
Hoogbouw	20	20	Uitwerking van hoogbouw in gebiedsbeleid voor knooppunten en basis-plus gebieden toegevoegd	ambtelijk
Rijnenburg	22	22	Omschrijving ontwikkeling Rijnenburg aangepast naar aanleiding van Programmatische verkenning	ambtelijk
Erfgoed	22	22	Heritage impact assesment benoemd als mogelijk onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing van hoogbouw in of nabij Unesco werelderfgoed.	ambtelijk

H3. Stedenbouwkundige uitgangspunten				
Erfgoed	23	23	'Geschiedenis' aangepast naar 'cultuurhistorie'	ambtelijk
Digitale toegankelijkheid	24-25	-	Pagina's met illustraties verwijderd ten behoeve van de digitale toegankelijkheid van het document	ambtelijk
Sociale veiligheid	36	34	Sociale veiligheid toegevoegd als criteria van de goed beloopbare buurt	zienswijze
Mobiliteit	38	36	Goederenstromen toegevoegd als ruimteclaim	ambtelijk
Water	40	38	Water als integraler onderdeel opgenomen in de omschrijving en richtlijnen van principe gevarieerd en verbonden groenblauw. Nieuwe richtlijn met betrekking tot wateroverlast opgenomen.	ambtelijk
Meervoudig ruimtegebruik	46	44	Specifieke context van sportaccommodaties toegevoegd als voorbeeld van meervoudig ruimtegebruik.	zienswijze
Duurzame gebouwen	49	47	Voorbeeld aangepast in Utrechts voorbeeld van houtbouw	zienswijze

H4. Hoe nu verder?			Geen wijzigingen	

Bijlage 1 Inspraakreacties en beantwoording

Nr.	Reactie	Antwoord
1	Wat een gemiste kans om toch weer aan die hoogtelimiet van 105 meter te blijven vasthouden. Kijk naar Amsterdam daar weten ze wel hoe het hoort. We hebben al een tafelberg bij het station, wat voor hoogvlaktes willen jullie nog meer creëren?	Utrecht ligt in het centrum van verschillende waardevolle (UNESCO) landschappen, heeft een historische binnenstad, en verschillende beschermde stads- en dorpsgezichten. De stad heeft een rijke cultuurhistorie waar grote bouwhoogten veel impact kan hebben. Grote watervlakten als tegenwicht ontbreken, en Utrecht heeft een veel kleinere, compactere schaal dan bijvoorbeeld Amsterdam of Rotterdam. Om die reden moet nieuwe hoogbouw zich verhouden tot ons historische centrum en de Dom als belangrijkste oriëntatiepunt van Utrecht. Per knooppunt wordt een ruimtelijke uitwerking gevraagd waarin een goede inpassing van hoogbouw ten opzichte van de omliggende wijken, het landschap, diverse zichtlijnen en de compositie van de torens onderling wordt beschreven. Zo zorgen we ervoor dat nieuwe hoogbouw enerzijds aansluit bij de bestaande stad en anderzijds in voldoende variëteit in hoogte voorziet.
2a	Eerder dit jaar heb ik deelgenomen aan een van de 'toekomstgesprekken' die de aanleiding vormden voor deze zienswijze. Ik moet zeggen dat ik zeer positief verrast ben door het concept dat jullie hebben toegestuurd, zeker vergeleken met het basisdocument waar die gesprekken op gebaseerd waren. De aandacht voor diversiteit binnen de gemeente loopt als een rode draad door het hele document heen, en dat is denk ik zeer positief. Zeker omdat gewerkt wordt met een duidelijke en heldere definiëring, wat het daadwerkelijk behalen van de ambities op dat vlak bevordert. Daarnaast vond ik het ook erg prettig om te lezen dat in het document over de steden én dorpen in de gemeente gesproken wordt, en dat de dorpen ook een gelijkwaardige, eigen plek in de visie hebben gekregen. Er zijn drie punten waarop ik denk dat de visie nog wat verder aangescherpt kan worden, zodoende hieronder deze (beknopte) zienswijze. Ik kijk uit naar de definitieve versie! Concretisering van burgerparticipatie De participatie die de basis vormde voor deze visie is zorgvuldig verlopen en wordt zorgvuldig toegelicht, maar er is wel heel beperkte aandacht voor participatie in de rest van het stedelijke ontwikkelingsproces dat de visie uitzet. Er wordt enkel gesproken van het belang van maatwerk en tegen 'one size fits all', maar zonder enige indicatie van in welke delen van de stedelijke ontwikkeling die de visie uitzet welke vormen van participatie wenselijk zijn, ben ik bang dat het risico bestaat dat dit er sneller helemaal bij inschiet. Verdere specificatie op dit punt is dus denk ik wenselijk. Dat zou	Wat fijn dat u onze aanpak, de gesprekken en de uitwerking als positief heeft ervaren. We willen graag met Utrechters de stad maken. We hebben in dit proces samen opgetrokken met collega's van Samen Stad Maken die tegelijkertijd werkten aan de nieuwe beleidsnota Samen Stad Maken, waar het kompas dat u beschrijft onderdeel van is. Daarnaast is er de afgelopen periode gewerkt aan het actualiseren en verbeteren van het Utrechts Plan Proces voor Gebiedsontwikkeling. Een proces dat de spelregels bevat hoe we zelf en als gemeente de planprocessen doorlopen. Dit is in november vastgesteld door de gemeenteraad. Ook daarin is actief samen opgetrokken met Samen Stad Maken om hier beter op te kunnen sturen.

	heel mooi gekoppeld kunnen worden aan het nieuwe Utrechtse Participatiekompas, deze visie zou een mooie gelegenheid kunnen zijn om duidelijk te illustreren hoe dat kompas gebruikt kan worden om de juiste vormen van participatie te vinden.	
2b	Oog voor diversiteit en concretere maatregelen bij het mogelijk maken van 'wooncarrières' binnen een wijk of dorp. Heel goed dat deze visie het belang van wooncarrières duidelijk erkend wordt, maar ik denk dat er meer aandacht zou moeten zijn voor hoe dit gerealiseerd kan worden gelet op de uitdagingen op de huidige woningmarkt. Voor koopwoningen is dit namelijk relatief eenvoudig te realiseren: bouw woningen in verschillende prijsklassen op verschillen plekken. Maar voor met name sociale huurwoningen is dit een heel ander verhaal: iedereen wordt op één hoop gegooid en eigenlijk opnieuw over de gemeente verdeeld. Natuurlijk kies je waar je inschrijft, maar met de huidige enorme wachtlijsten is het vooral een kwestie van goed gokken. Ik denk dat er maatregelen zijn die kunnen helpen bij dit probleem. Bijvoorbeeld op bepaalde plekken (dorpskernen als Vleuten en De Meern, volksbuurten als Elinkwijk en Sterrenwijk) kernbinding als voorrangsfactor opnemen, net als bijvoorbeeld in Kamerik (gem. Woerden) en volgens mij ook Haarzuilens gebeurt. Of door bijvoorbeeld af en toe lotingen alleen open te zetten voor mensen met kernbinding, als dat mag. Zo zorg je dat de mogelijkheid voor een wooncarrière binnen een wijk of dorp er niet alleen is voor rijke mensen, maar ook voor mensen met minder geld.	We willen wooncarrière mogelijk maken binnen de wijk door te zorgen voor een gezonde mix van verschillende woningtypen op buurniveau. In Utrecht is al sprake van buurtvoorrang bij sociale huur in de kern Haarzuilens en passen we ook loting toe. Dit is terug te vinden in de Huisvestingsverordening. Met de nieuwe beleidsnota wonen, die momenteel wordt opgesteld, kijken we hoe we in de toekomst omgaan met (buurt)voorrang. We zien ook dat er doordat we steeds meer verschillende voorrangsregels hebben toegevoegd de afgelopen jaren, het voor woningzoekers onduidelijker is geworden waar ze nu wel en niet voor in aanmerking komen. Dus we zoeken ook naar een vereenvoudiging van het systeem.
2c	Benadruk niet alleen het belang van hoogwaardig openbaar vervoer, maar ook van kleinschalig en ontsluitend openbaar vervoer De visie spreekt zeer regelmatig over openbaar vervoer, maar wel altijd over hoogwaardig openbaar vervoer. Dit terwijl de visie ook duidelijk onderscheid maakt in de zes verschillende soorten gebieden, waar ook rustiger gebieden bijzitten. De hyperfocus op hoogwaardig openbaar vervoer heeft de afgelopen jaren gezorgd voor een verschraving van het kleinschaliger openbaar vervoer op dit soort plekken, zoals in Terwijde-Noord, op de Kanaalstraat en in de Schaakbuurt. Dat terwijl voor de mensen daar juist die bus die ieder halfuur voor de deur stopt belangrijk kan zijn, omdat de HOV-verbindingen er niet dichtbij komen. Het is denk ik belangrijk om, aan de hand van de definities voor drukke en rustiger plekken, ook het belang van de ontsluitende factor van het openbaar vervoer in rustiger delen van de gemeente te erkennen. Anders dreigen deze rustige gebieden (groenblauwe structuren en woongebieden) in de praktijk toch het kind van de rekening te gaan worden.	Openbaar Vervoer is een belangrijke schakel in de tienminutenstad. Zowel het hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) als het aanvullende ontsluitende openbaar vervoer. Het bouwen in hogere dichtheden maakt het mogelijk om voldoende draagvlak voor HOV-verbindingen te krijgen. Aanvullend OV zal hierbij altijd noodzakelijk blijven. Hoe we in de toekomst ons OV systeem willen vormgeven kunt u lezen in het mobiliteitsbeleid.
3a	Ik heb wat vragen over één aspect in de stedenbouwvisie: fietsparkeren. Misschien is dit een onderdeel wat vooral thuis hoort in het mobiliteitsplan, maar ik vermoed dat er enige overlap is.	In het uitgangspunt een uitnodigende openbare ruimte onderschrijven we uw mening over het belang van goede openbare ruimte. We herkennen dat fietsparkeren een van de ruimtevragers is die beslag legt op de beschikbare

	Zowel in het mobiliteitsplan als in de stedenbouwvisie staat dat Utrecht wil inzetten op fietsen en voetgangers. Daar ben ik erg blij mee. Parkeren van auto's zal worden teruggedrongen. Ook prima. Maar er staat weinig over parkeren van fietsen, terwijl dat in de dagelijkse praktijk ook een uitdaging begint te worden. Ik ben maar leek, maar ik zie de volgende ontwikkelingen: - Er komen meer mensen per fiets naar het centrum. Die willen allemaal een plek om hun fiets te stallen, zo dicht mogelijk bij waar ze moeten zijn. Dit neemt ruimte in, vaak ook van looppaden van voetgangers. - Er zijn meer weesfietsen. Die nemen plek in. Het lijkt dat de gemeente de taak oppakt om die te identificeren en weg te halen. - De schaarse openbare ruimte willen we goed gebruiken. In de stedenbouwvisie staat een mooie plaat met wat je allemaal zou willen doen: bijv. in de stadstraat (pagina 61). Daarin zit ook ruimte voor het parkeren van fietsen.	openbare ruimte. Bij nieuwe ontwikkelingen kunnen we sturen op de ruimte die de fiets inneemt op straat. Met de Visie geven we handvatten om deze afweging te kunnen maken. Over het algemeen geldt hierbij; hoe hoger de dichtheid van de gebouwen en woningen, hoe meer voorzieningen (waaronder fietsparkeren) inpandig moeten worden opgelost. Deze afwegingen die gemaakt moeten worden zijn per gebied en project anders. Daarnaast streven we steeds meer naar ruimte voor de voetganger, handhaving op weesfietsen en/of foutgeparkeerde fietsen en het aanbieden van fietsparkeer oplossingen in het centrumgebied. Utrecht heeft specifiek beleid voor auto- en fietsparkeren waarin specifiekere kaders zijn opgenomen voor fietsparkeren in het centrum, bestaande buurten en nieuwbouw. Zie hiervoor het parkeerbeleid fiets en auto.
3b	Om concreet te blijven: ik denk dat fietsparkeren een probleem gaat worden omdat te veel van de openbare ruimte in beslag neemt. In de stedenbouwkundige visie is een deel hiervan geadresseerd: nieuwe hoogbouw moet inpandige parkeerplekken voor fietsers hebben. Echter: ik mis een oplossing voor het parkeren van fietsen bij bestaande bouw en in het centrum. Hopelijk kan dit aspect ook worden meegenomen in de visie.	Het uitbreiden van fietsparkeren in de Binnenstad en in bestaande buurten is een belangrijk punt waar we separaat van de Visie aan werken. Zie daarvoor het parkeerbeleid fiets en auto.
4a	De concept stedenbouwkundige visie geeft een duidelijk beeld van hoe de gemeente met de beschikbare ruimte wil omgaan en waar haar prioriteiten liggen. Al ben ik als architect afgestudeerd heeft stedenbouw me altijd gefascineerd. We maken zelf stedenbouwkundige plannen maar adviseren ook al enige jaren de gemeente Amsterdam op het gebied van stedenbouwkundige visies, en dan met name op het gebied van meer inclusieve gebiedsontwikkeling. Aangezien het woord inclusiviteit een modewoord geworden is waar ieder een eigen inhoud aangeeft, spreken we de laatste tijd liever over gebiedsontwikkeling die ontwikkeld wordt vanuit een sterk bewustzijn van wie de eindgebruiker is of zal zijn. Vanuit deze bril heb ik ook gekeken naar de concept stedenbouwvisie. Ik zal ik hieronder puntsgewijs aangeven wat mijn bevindingen zijn.	Bij het opstellen van de Visie hebben we ons ingespannen om - met behulp van een digitale enquête en straatinterviews - een diverse groep inwoners te spreken over wat zij belangrijk vinden voor ruimtelijke ontwikkeling van de stad. In de Visie gaan we er impliciet vanuit dat de beoogde kwaliteit en leefbaarheid in de stad voor iedereen - voor alle leeftijden, etniciteiten, gender, etc. - is bedoeld. De veranderende samenstelling van de stad kan zeker invloed hebben op de uitwerking van de Visie in gebiedsontwikkelingen, nu of straks. De Visie kent generieke uitgangspunten die vertaald worden naar gebiedseigen oplossingen (maatwerk) bij gebiedsontwikkeling. De identiteit en de (toekomstige) gebruikers hebben daarop een belangrijke invloed.

	Algemene punten In Utrecht vormen migranten in 1996 27% van de bevolking, dat is bijna 30 jaar later 40% (Statistieken Gemeente Utrecht) Als je deze trend blijft volgend dan zal dat in 2040 richting de 50% zijn. Hierin worden 3de generatie migranten niet meegenomen. Dus mensen met een migratieachtergrond vormen een niet te verwaarlozen deel van de bevolking van Utrecht. De vraag is in hoeverre dit gegeven een rol heeft gespeeld bij het opstellen van de concept stedenbouwkundige visie.	
4b	Het woord "identiteit" komt wel 26 voor in dit document, maar nergens wordt gesproken over de bijzondere etnische identiteit van wijken als Overvecht en Kanaleneiland, waar er respectievelijk 63% en 75% mensen met een migratieachtergrond wonen. In beide wijken heeft ongeveer 10% van de bewoners een Westerse migratieachtergrond, dus het overgrote deel heeft een niet Westerse migratieachtergrond. Dit heeft onherroepelijk invloed op het ruimte gebruik. Om een voorbeeld te noemen. Mensen met een migratieachtergrond gaan zelden of niet bij elkaar op de koffie, maar de sociale ontmoeting is voor hun minstens zo belangrijk. Deze ontmoetingen vinden vaak plaats in de openbare of semiopenbare ruimte. Hoe faciliteer je deze ontmoetingen? Iets directer, hoe transformeer je je denken vanuit hangjongeren (die je wilt vermijden), naar een ontmoetingsplekken waar jongeren kunnen chillen? Trouwens, ook de autochtone Nederlander doet steeds meer dingen in de openbare en semiopenbare ruimte. Koffie to-go was een onbekend begrip 30 jaargeleden. Studeren of werken in een café ook. Maar nu is het gemeengoed in onze steden.	We spreken in de Visie over de identiteit van een wijk of plek. Een essentieel onderdeel in deze identiteit zijn de mensen die in de wijk wonen of die een plek gebruiken. Als een bepaalde plek of gebied vooral gebruikt wordt door mensen met een migratieachtergrond kan dat inderdaad betekenen dat we op die plek meer inzetten op ontmoeting in de openbare of semiopenbare ruimte. In het uitgangspunt Ruimte voor gemeenschappen benoemen we heel specifiek om (toekomstige) bewoners te betrekken bij het (ontwerp)proces van nieuwe projecten. Juist om ervoor te zorgen dat zij - ongeacht welke migratieachtergrond zij hebben - zich thuis kunnen voelen en zich verbonden voelen met hun woonomgeving.
4c	Het woord "ontmoeten" komt 11 keer voor, maar waar moet een ruimte aan voldoen waardoor mensen elkaar daar gaan ontmoeten. Het bordje "hier ontmoeten" werkt niet. Hoe groot moet de portiek van een woongebouw zijn zodat de pakketjes er kunnen worden opgeslagen, een bezoeker kan aanbellen en twee burens met elkaar in gesprek kunnen zijn? Hoe breed moet een galerij, gang of corridor zijn dat mensen elkaar ontmoeten? Wat we zeker weten is dat je in een te kleine ruimte elkaar ontwijken en dus sluit je de ontmoeting uit.	Ontmoeting, spontaan en gepland, is belangrijk voor de leefkwaliteit. Een bordje "hier ontmoeten" werkt inderdaad niet. We hebben in de Visie enkele richtlijnen opgenomen die bij een nieuwe ontwikkeling de voorwaarden moeten scheppen voor ontmoeting. We vragen initiatiefnemers te onderbouwen hoe zij aan de richtlijnen voldoen of op welke andere manier ze de voorwaarden voor ontmoeting scheppen binnen hun project. Daarnaast hebben we als richtlijn opgenomen om bewoners te betrekken bij

		het (ontwerp)proces om ervoor te zorgen dat zij zich sneller thuis voelen en zich sneller verbonden voelen met hun woonomgeving en medebewoners.
4d	blz 8. Het gaat over de identiteit van Utrecht. Zo heeft Kanaleneiland met zijn naoorlogse portiekflats een compleet andere uitstraling dan Lunetten met experimentele woningbouw uit de jaren 70. Daarnaast heeft Kanaleneiland ook een hele andere etnische opbouw dan de meeste wijken in Utrecht, ongeveer 75% heeft een migratieachtergrond waarvan 65% niet westers. Hierdoor zal het ruimtelijke programma anders zijn. Zo komen in de meeste delen van Utrecht gebedsgebouwen leeg te staan, maar op Kanaleneiland is dat anders. Maar zie ook het voorbeeld hierboven. blz 9. Ook de Kanaalstraat heeft zijn zeer specifieke karakter wat mede een gevolg is van de bevolkingssamenstelling. Met name het gebruik van de openbare ruimte is hier heel anders dan de rest van de stad. blz 17 Utrecht kent ook enkele wijken waar het bouwblok niet de basisopzet is. Wijken zoals Overvecht en Kanaleneiland zijn kenmerkend door hun naoorlogse opzet met dezelfde bouwstempels en stroken, ontwikkeld volgens het destijds modern gedachtegoed van licht, lucht en ruimte. Deze twee wijken hebben ook de hoogste concentratie migranten in Utrecht. Kanaleneiland 75% en Overvecht 63%, beide wijken hebben 10% Westerse migranten. Dus ook de bevolkingssamenstelling zal invloed moeten hebben op hoe je de ruimte gaat (her)definiëren. We maken ruimte voor mensen, en de kunst is om naast de overeenkomsten (het overgrote deel) ook de bijzonderheden te ontdekken. Ontwerpen zowel voor het gemiddelde als voor de uitzondering. Bij toegankelijkheid weten we al redelijk goed hoe we dit doen, de entree van een (publiek) gebouw moet uitnodigend zijn voor de meerderheid van de mensen die goed ter been zijn als voor de kleine groep die in een rolstoel zit.	We spreken in de Visie een aantal keer over de identiteit van een wijk of plek. Een essentieel onderdeel in deze identiteit zijn de mensen die in de wijk wonen of die een plek gebruiken. Als we benoemen dat de identiteit van een plek meegenomen moet worden in een ontwikkeling dan wil dat dus zeggen dat ook de culturele achtergrond van de inwoners of gebruikers van de wijk of plek moet worden meegenomen. We zullen dit toevoegen aan paragraaf 2.1
4e	blz 26.	We nodigen Utrechters uit om hun mening te geven of om mee te doen bij ontwikkelingen in hun wijk, buurt of straat. Uitgangspunt is altijd: wie mee wil doen, kan meedoen. Alleen zo wordt de stad echt van iedereen en kunnen

	Betrek bewoners bij het (ontwerp)proces bij nieuwe projecten. Het zorgt ervoor dat bewoners zich sneller thuis voelen en zich verbonden voelen met hun woonomgeving en mede-bewoners. Om je thuis te voelen moet je je herkennen en erkent voelen. Hoe zorg je hiervoor in wijken met de meerderheid migranten terwijl zij niet vertegenwoordigd zijn aan tafel en hun denkwijzen soms bij voorbaat afgewezen worden omdat het niet past binnen het bekende narratief van ontwerpers en beleidmakers.	bewoners en andere betrokkenen invloed uitoefenen op alle ontwikkelingen in de stad. Op www.utrecht.nl/participatie kunt u lezen hoe we als gemeente de samenwerking met bewoners organiseren. Daarbij is extra aandacht voor inclusie en diversiteit. We doen extra moeite om degene voor wie we het doen (de gebruiker) actief te betrekken en op die manier het soms ongehoorde geluid te horen. Bijvoorbeeld bij de ontwikkeling van woningbouw niet alleen naar omwonenden luisteren, maar minstens net zo veel naar de toekomstige bewoners. Of voor Utrechters voor wie het lastig is om hun stem te laten horen. Bijvoorbeeld omdat het onderwerp ingewikkeld is of omdat ze zich niet aangesproken voelen. Dit vraagt van ons dat wij taal en vorm aanpassen om zo een bredere groep Utrechters te bereiken. We krijgen dan een beter beeld van de verschillende wensen om daarmee een betere afweging van belangen te maken.
4f	blz 26. Faciliteer spontane ontmoeting en herkenning tussen bewoners binnen een gebouw middels de routing en ordening in een gebouw bijvoorbeeld via de gezamenlijke trappenhuizen, de brievenbussen en de ontsluiting naar de openbare ruimte. Waar moet een ruimte aan voldoen om een ontmoeting te faciliteren, heel pragmatisch welke maat moet een gang, corridor of galerij hebben dat mensen elkaar ontmoeten? Onderzoek van socioloog Maurice Crul wijst uit dat om je thuis te voelen in je buurt je je burens moet ontmoeten. Dus ook iemand met rechtse ideeën die zijn Marokaanse buurman ontmoet in de portiek zal zich thuis (blijven) voelen in zijn buurt. Terwijl als je elkaar niet ontmoet dat vervreemt de autochtone bewoner van zijn buurt. Vanuit onze stichting Social Design Foundation hebben we samen met Maurice Crul, professor aan de VU een onderzoek opgezet voor de gemeente Amsterdam om wetenschappelijk vast te leggen welke ruimten werken en welke niet, als het gaat om ontmoeten.	De Visie omvat generieke uitgangspunten voor de gehele stad. Op visieniveau wordt er gestuurd op de kwaliteit en leefbaarheid in Utrecht. De precieze maatvoering van gangen en galerijen die nodig is voor ontmoeten kunnen we niet in deze visie opnemen omdat dit veel te gedetailleerd is, en wellicht ook per situatie verschilt. De uitgangspunten, zoals benoemd in hoofdstuk 3, dienen per gebiedsontwikkeling vertaald te worden naar gebiedseigen oplossingen en/of regels. In de planvorming van de projecten wordt de benodigde maatvoering uitgewerkt.
4g	blz 26. Maak mogelijk dat de bewoners gedeeld eigenaarschap gaan voelen over de (semi)publieke ruimte buiten hun woning. Dit kan een gedeelde	Eigenaarschap kan ontstaan door een uitgekende configuratie van gebouwen en buitenruimte. Een heldere afbakening van buitenruimte helpt hierbij. Daarnaast kan het helpen om te investeren in de 'zachte' kant zodat er een gemeenschap kan ontstaan of worden versterkt. We vragen

	binnentuin of het groen in de straat zijn, waar de bewoners gezamenlijk zorg voor dragen. Hoe krijg je eigenaarschap als je niet voelt dat het voor jou is en van jou is? Bijvoorbeeld, hoe worden bankjes geplaatst in de openbare ruimte, naast elkaar en gericht op het uitzicht? Of worden ze geplaatst met zicht op de straat of het pad? In Amsterdam Zuidoost gaan mensen de straat op met 1 doel, andere mensen ontmoeten, dan plaats je de bankjes anders. Je kan de banken ook zo plaatsen dan mensen met elkaar in gesprek kunnen gaan, dus in hoek van 90 graden.	initiatiefnemers te onderbouwen hoe zij aan de richtlijnen voldoen of op welke andere manier ze de voorwaarden voor eigenaarschap scheppen binnen hun project.
4h	blz 28. Een bijzondere woningtype Als je luistert naar woonwensen van 40% van Utrecht met een migratieachtergrond komen daar misschien hele vernieuwende ideeën voor woonvormen uit, zoals bijvoorbeeld een meerdere generatie woning. blz 28. Ontwerp aansprekende architectuur met aandacht voor detaillering. Architectuur mag uitnodigen tot gesprek. De vraag is dan, wie moet of mag de architectuur aanspreken? De ontwerpers en beleidmakers van Nederland? Een redelijk homogene groep waar het gedachtengoed van de witte westerse man van middelbare leeftijd nog steeds de overhand heeft. blz 34. Een keuken daarentegen kan juist extra ontmoeting en contact tot stand brengen. Is dit voor alle bevolkingsgroepen waar? Mijn vermoeden is dat dit voor een groot deel van de bewoners van Kanaleneiland geen waarheid is.	Aansprekende architectuur moet iedereen in de gemeente aanspreken. Bij gebiedsontwikkeling is de identiteit van de plek maar ook van bewoners startpunt van ontwikkeling. In het beleid van Samen Stad Maken is het leidende principe inclusiviteit en diversiteit, waarbij we moeite doen om een zo divers mogelijk groep mensen te spreken bij gebiedsontwikkeling. Architectuur heeft een belangrijke rol in de uiting van de identiteit van de plek en de bewoners/gebruikers. Dit kan leiden tot iets wat 'afwijkt', en daarom juist kan uitnodigen tot gesprek.
4i	blz 36. Een houvast om te zorgen voor een beloopbare buurt voor iedereen moet er gedacht worden vanuit de meest kwetsbare doelgroepen. Waarom noem je hier de vrouw niet? We leven helaas in een wereld waarbij er mannen zijn die denken dat ze vrouwen lastig mogen vallen, andersom komt bijna niet voor. Dus als het veilig is voor de vrouw is het veilig voor de man. Helaas wordt ook nog steeds de vrouw (50% van de maatschappij)	Sociale veiligheid is één van de randvoorwaarden voor een beloopbare buurt. We weten dat met name vrouwen bepaalde routes vermijden vanwege de veiligheid. We ontwerpen een sociaal veilige openbare ruimte voor iedereen. Daarvoor zijn meerdere richtlijnen opgenomen om dit te bewerkstelligen. In het uitgangspunt Buurten nodigen uit om te lopen (pagina 36) voegen we sociaal veilig - naast toegankelijk en comfortabel - toe aan de richtlijn 'lopen in de buurten is inclusief'.

	over het hoofdgezien. We ontwerpen vanuit de reference men. Zo werd pas in 2018 voor het eerst met een dummy met de fysiologie van een vrouw gewerkt bij de crash test voor auto's. De maatreferenties die we in de bouw gebruiken zijn meestal afgestemd op de gemiddelde man. Je kan een probleem pas oplossen als je het benoemt.	
4j	blz 38. Betekenisvolle sociale contacten zijn belangrijk voor ons welzijn en gezondheid, en ze zorgen voor leefbare buurten en wijken. Hier hoort het chillen van jongeren met een migratieachtergrond ook bij, veelal hangjongeren genoemd als we hun moeten identificeren in gesprekken in het vakgebied van stedenbouw en gebiedsontwikkeling. blz 44. Het omarmen en het inpassen van de broedplaatsen draagt bij aan de eigenheid en identiteit van de plek en dienen zo veel mogelijk behouden te blijven, ook na de ontwikkeling. De uitdaging is dat de waarde van rafelrand ontwikkelingen niet (direct) uit te drukken zijn in euro's. Gebiedsontwikkeling wordt veelal gestuurd op euro's. Hetzelfde geldt voor de waarde van het maken van buurten waar mensen zich thuis voelen. De kosten voor het herstellen van sociale problemen die ontstaan in wijken waarin mensen zich niet thuis voelen die zijn wel uit te drukken in euro's maar deze kosten komen pas later naar boven, lang nadat de ontwikkelaar vertrokken is. Wij mogen dan als gemeenschap deze kosten dragen. Mijn interesse voor Utrecht is niet alleen professioneel, ik ben er zelf geboren, en op gegeven moment woonde de hele familie van mijn Utrechtse moeder in Overvecht. Mogelijk leest u iets van dat sentiment ook terug. Hopelijk dragen bovenstaande opmerkingen bij tot het komen tot een stedenbouwkundige visie voor alle Utrechters, ook de Utrechter met een migratieachtergrond. Natuurlijk sta ik ervoor open om mijn bevindingen nader toe te lichten mocht u daar behoefte aan hebben	Het behouden van broedplaatsen, rafelranden en eigenheid is inderdaad een uitdaging. We vragen initiatiefnemers te onderbouwen hoe zij aan de richtlijnen voldoen of op welke andere manier ze de voorwaarden voor het behoud van broedplaatsen scheppen binnen hun project.
5a	Met belangstelling heb ik uw stedenbouwkundige visie gelezen. Vele uitgangspunten en ideeën kan ik onderschrijven. Maar ik heb moeite met	Utrecht groeit. Om het verwachte aantal inwoners in Utrecht in 2040 een thuis te kunnen bieden, zijn er 60.000 nieuwe woningen nodig. In de

	het immens groot aantal woningen dat aan de stad Utrecht toegevoegd gaat worden. Ik vraag me af waarop deze ambitieuze planning gebaseerd is. Hoe meer woningen er bijgebouwd gaan worden, hoe groter het aantal mensen dat naar Utrecht zal trekken om daar te gaan wonen. Zo'n planning heeft een aanzuigende werking. Een groter stad is niet altijd een beter leefbaardere stad. Om stad van deze omvang te gaan realiseren, zullen naast het bebouwen van de polder Rijnenburg m.n. die wijken die nu al veel inwoners tellen, nog zwaarder belast gaan worden door voornamelijk dáár de toestroom van nog meer bewoners te laten plaatsvinden. Ik heb het idee dat men probeert daar de schade zo klein mogelijk te maken door verdichting.	RSU2040 is daarom gekozen om de verdere groei van de stad te accommoderen. Door de groei aan woningen, banen en andere voorzieningen te concentreren op een aantal (nieuwe) knooppunten en Rijnenburg, vermindert de druk op de bestaande wijken. Zo ontstaat er ruimte om de kwaliteit van de bestaande wijken te verbeteren. De Visie borduurt voort op de beslissingen die genomen zijn in de RSU2040 en stelt deze niet ter discussie. Wat we bouwen – en met welke kwaliteit – heeft grote impact op de gehele stad. In de Visie benoemen we de beoogde kwaliteit om ervoor te zorgen dat Utrecht leefbaar blijft.
5b	De gebieden die u hiervoor op het oog hebt, zijn de naoorlogse wijken waar de hoogbouw al in ruime mate aanwezig is. Zoals ik in de plannen kan lezen, zal dit m.n. gebeuren door het plaatsen van nog méér en hogere hoogbouw, het optoppen van de lage(re) appartementengebouwen, het volbouwen van kleine open binnentuinen waar nu nog speelplaatsen gevestigd zijn, het laten verdwijnen van parkeerplekken en versmallen van wegen eventueel ten gunste van bebouwing. Dit zal het woongenot van de (huidige) bewoners nauwelijks ten goede komen. In het verleden is geprobeerd de leefbaarheid en de onderlinge cohesie in deze wijken te vergroten. Ondanks dat er veel aandacht en geld is besteed aan de groenvoorzieningen en ontmoetingsplekken heeft dit jammer genoeg nauwelijks tot resultaat geleid. Ik woon al meer dan 50 jaar in Overvecht en heb dus meegemaakt hoe dit verlopen is. Door nog meer hoogbouw (ook al spreekt u van: een openbare ruimte die uitnodigt uit tot ontmoeting) zal m.i. de anonimiteit zeker niet afnemen. Ook schrijft u dat de hoogteaccenten in balans moeten zijn met de omliggende bebouwing, maar ik vraag me af als ik de omgevingsvisie lees of wat dit betreft de zienswijze van de huidige bewoners hierin ook meegenomen zal worden en ook zal meetellen.	In alle wijken van Utrecht zijn er initiatieven om meer woningen en werkplekken te maken. We werken hier als gemeente aan mee als ze een meerwaarde hebben voor de stad en de buurt. Leefbaarheid speelt mee in deze afweging. In Overvecht kan dat anders zijn dan in bijvoorbeeld Lunetten of de binnenstad. De identiteit van een wijk of plek speelt hierin een grote rol. In de Beleidsnota Omgevingsvisie Overvecht 2040 staat verder uitgewerkt hoe de ontwikkeling van Overvecht er de komende 15 jaar uit kan gaan zien. U kunt hier meer over lezen op: Omgevingsvisie Overvecht
5c	Al met al moet ik zeggen dat ik aan deze concept-visie veel haken en ogen zie zitten. Mijn vraagtekens betreffen in eerste instanties de m.i. te ambitieuze groeiplannen van Utrecht en de manier waarop deze groei vorm gegeven gaat worden: verdichting in de naoorlogse wijken. Daarom roep ik u op deze concept-visie nog eens te overwegen	In alle wijken van Utrecht zijn er initiatieven om meer woningen en werkplekken te maken. We werken hier als gemeente aan mee als ze een meerwaarde hebben voor de stad en de buurt. Leefbaarheid speelt mee in deze afweging. In Overvecht kan dat anders zijn dan in bijvoorbeeld Lunetten of de binnenstad. De identiteit van een wijk of plek speelt hierin een grote rol. In de Beleidsnota Omgevingsvisie Overvecht 2040 staat

		verder uitgewerkt hoe de ontwikkeling van Overvecht er de komende 15 jaar uit kan gaan zien. U kunt hier meer over lezen op: Omgevingsvisie Overvecht
6a	Via uw website hebben wij kennisgenomen van de concept-stedenbouwvisie. Wij, Galgenwaard Development BV, zijn een van de initiatiefnemers van de gebiedsontwikkeling rond stadion Galgenwaard. Als eigenaar van de vier hoekkantoren en commerciële ruimten gevestigd in de zuidtribune hebben wij de afgelopen jaren in samenwerking met de gemeente Utrecht gewerkt aan de Stedenbouwkundige Uitwerking (SU) voor het projectgebied. Momenteel zijn wij gevorderd tot een schetsontwerp voor onze gebouwen en krijgt het ontwerp voor de openbare ruimte vorm. Deze werkzaamheden, in combinatie met de SU en andere stukken, moeten uiteindelijk samenkomen in een Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Het vertrekpunt voor alle werkzaamheden is vastgelegd in een met de gemeente Utrecht overeengekomen IPOC en IDOC met ambities die aansluiten op onder andere de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 en de verschillende relevante beleidsstukken en overige randvoorwaarden. Wij zijn verheugd in de concept-stedenbouwvisie te lezen dat voor knooppunt Galgenwaard een bandbreedte voor de bouwhoogte van 70 tot 90 meter zal gaan gelden. Door de toekomstige toren aan de noordzijde naar een gewenste hoogte van circa 90 meter te kunnen brengen ontstaat tezamen met de drie andere nieuwe torens (circa 60m, 70m en 50 m) rondom het stadion een stedenbouwkundig samenspel van torens aflopend naar de Kromme Rijn en de Lunetten. In het totaal van de vier torens is het mogelijk om het gewenste programma van wonen (ca. 500 woningen) en werken (ca. 18.000m²), in combinatie met de overeengekomen ambities, in een compact gebied te realiseren. Hierbij ontstaat meer ruimte voor ontmoeten, verbinden en verbijzonderen in een veel groenere en kwalitatief hoogwaardige omgeving. Wij wensen u succes met het afronden van de concept-stedenbouwvisie naar een definitieve versie.	Bedankt voor uw positieve reactie.

7a	Laat ik beginnen met dat ik het geen goed idee vind om de stad te laten groeien. Dit zal het karakter van de stad aantasten. Waarom moet Utrecht zo groot worden? Waarom niet accepteren dat onderhand de grens aan de groei is bereikt? Waarom moet men perse in Utrecht wonen? Het karakter is nu al in negatieve zin veranderd nu de stad groter is geworden vergeleken met twintig jaar geleden om maar wat te noemen.	De groei en veranderingen van onze stad zijn van alle tijden. Om iedereen die in Utrecht wil wonen een eerlijke kans te geven, zijn 60.000 nieuwe woningen nodig. De keuze om deze groei te accommoderen is gemaakt in de (reeds vastgestelde) Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040. In de Visie stellen we deze groei niet ter discussie, maar benoemen we de beoogde kwaliteit als we bouwen, om ervoor te zorgen dat Utrecht leefbaar blijft. Want wat we bouwen – en met welke kwaliteit – heeft grote impact op de gehele stad.
7b	Veel Utrechters werken buiten Utrecht en veel van buiten de stad werken in Utrecht. Of men werkt in een hele andere wijk. Hoe valt dit te rijmen met dat wonen en werken binnen tien minuten bereikbaar is? Moet men dan van baan wisselen? Wat als die niet vlak in de buurt is? Moet men dan in een ander type baan gaan werken? Mag je in principe dus niet wat verder weg van jouw woonomgeving werken? De stimulering van een paar beroepstakken is wel erg beperkt. Een heleboel zullen daar niet in gaan werken doordat ze daar de vaardigheden of opleiding niet voor hebben of doordat ze daarin niet willen werken. Op grond waarvan zou er behoefte zijn aan ruim 70.000 arbeidsplaatsen? Is dit een reële behoefte of is dit een gecreëerde c.q. opgelegde behoefte? Werken vlakbij wonen is dus een illusie.	Om bij de groei de specifieke kwaliteiten van de stad te behouden, kiest Utrecht voor een stad waarin alle belangrijke functies voor dagelijks gebruik dichtbij de woon- en werkomgeving te vinden zijn. Overal in Utrecht wil de gemeente dat woningen, werklocaties, maatschappelijke voorzieningen, sportvoorzieningen en groen dichtbij bij elkaar liggen, zodat inwoners er gemakkelijk en snel gebruik van kunnen maken. Ook maken we de keuze om de groei van de stad te concentreren op een aantal plekken. Daarmee verandert Utrecht van een stad met één centrum, naar een stad met meerdere centra. Op deze nieuwe knooppunten komen veel stedelijke functies samen: een mix van wonen, werken, voorzieningen en groen. Werken op tien minuten van de woning is geen verplichting. We beperken hiermee de groei van het aantal vervoersbewegingen.
7c	Veel hobby's zijn in een andere wijk of buiten Utrecht. Dat betekent nog steeds veel verkeer van en naar de hobby's. Of mag men geen hobby's beoefenen die verder weg zijn dan tien minuten? Is het streven dat men verplicht zal worden om alles binnen de eigen wijk te doen ook al heb je geen interesse in de activiteiten die in je eigen wijk worden aangeboden? Ook hierom is alles bereikbaar binnen tien minuten een illusie. Extra groen gaat ten koste van iets anders. Ik heb het idee vooral van parkeerplekken. Oftewel er komt parkeerdruk. Volgens mij is dit een strategie om de auto uit te bannen.	De tien-minutenstad is een ruimtelijk concept en geen harde eis. We maken het in de toekomst wel gemakkelijker om op korte(re) afstand van de woning of werkplek een hobby te beoefenen. Hiermee beperken we de groei van het aantal vervoersbewegingen, stimuleren we gezonde manieren van verplaatsen (fietsen en wandelen) en houden we de stad leefbaar.
7d	Waaruit bestaat de nieuwbouw? Vooral flatgebouwen of ook veel woningen? Als ik het zo zie, worden er vooral appartementen gebouwd.	Het bouwen van woningen binnen de bestaande stad in hoge dichtheid betekent in veel gevallen dat er appartementen worden gebouwd. In de bevolkingsprognose zien we dat de gemiddelde huishoudensgrootte steeds kleiner wordt, door het toenemende aantal alleenstaanden. Doordat de

	Men heeft dus geen eigen tuin. Bouwen is duur. De opmerking dat woningen kleiner worden, wekt de indruk dat een aantal woonruimtes erg klein worden. Bij de Watervogelbuurt wordt nu gebouwd en de sociale huurappartementen zijn 30 m2; oftewel pietepeuterig klein. Een deel van de middenhuur-appartementen is trouwens ook klein. Ik neem aan dat de openbare ruimte ontmoetingsruimte wordt doordat men zo klein woont net zoals vroeger in de arbeiderswijken en naar buiten gedreven wordt voor activiteiten en ontmoeting. Binnenshuis zal dat lastiger worden.	woningen kleiner worden stelt u terecht dat de druk op de openbare ruimte toeneemt. Daarvoor hebben we extra aandacht, door in de Visie de beoogde kwaliteit te benoemen om ervoor te zorgen dat Utrecht leefbaar blijft.
7e	Volgens mij wil de gemeente daarom de krappe woonruimte compenseren door de buitenruimte door deze aantrekkelijk in te richten. Een gedeelde binnentuin lijkt mij verschrikkelijk. Altijd anderen om je heen als je in de tuin zit. Ik vraag mij af of bij tuinieren door bewoners in een gemeenschappelijke tuin het kostenaspect niet meespeelt dat dit de gemeente weinig tot niets kost en dus weinig te maken heeft met oog voor de bewoners. Naar mijn idee worden privétuinen geweerd ten gunste van gemeenschappelijke tuinen. Er wordt wel heel erg ingezet op dingen gezamenlijk doen in plaats van individueel. Waarom niet personen een eigen tuin gunnen? Bij delen is het nooit echt van jou en kan je het niet zelf inrichten/beplanten met de planten die jij wilt. Wat als je weinig behoefte hebt om steeds anderen te ontmoeten? Of bepaalde typen bewoners? Het lijkt alsof het min of meer opgedrongen wordt om met allerlei personen om te gaan. Wat als bepaalde groepen de ruimte gaan domineren en juist voor een onveilig gevoel zorgen? Kan een intermediaire zone niet leiden tot veel activiteit vlakbij woningen dus juist een onrustige omgeving? Dat levendigheid dus in huis wordt opgedrongen?	Ruimte binnen de stad is schaars en niet iedereen heeft behoefte aan het onderhoud van een tuin. Door ook woningen te maken waarbij er groenruimte gedeeld wordt, kan er ook voor deze groep mensen in de behoefte worden voorzien. Utrecht wil plek bieden voor iedereen, daarom zetten we in op verschillende woonmilieus die aanvullend zijn op de woonmilieus die Utrecht al kent.
7f	Als windenergie één van de energieleveranciers wordt, waar komen de windmolens? Want vlakbij woonomgevingen leidt tot gezondheidsschade en in groen is slecht voor de natuur. Ze nemen bovendien veel ruimte in. Zonnevelden nemen ook veel ruimte in.	In onze beleidsnota "Opwekgebieden voor schone energie in Utrecht" (en blijage) kunt u lezen waar er windturbines kunnen komen. In de beleidsnota wijzen we focus en zoekgebieden aan waar schone opwek mogelijk kan worden gemaakt. U kunt de bestanden hier nalezen: https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/duurzame-stad/energie/energie-opwekken/gebieden-schone-energie

7g	Het lijkt alsof men niet meer zelf mag bepalen hoe men de eigen tuin inricht. Hetzelfde met daken en gevels. Men mag daar toch zelf over beslissen? Hoe moet men zich het vergroenen van gevels voorstellen? Wat planten tegen de gevel? Bomen zo plaatsen dat ze niet leiden tot schaduw in huis.	In Utrecht stimuleren we een groene inrichting van de tuin, het dak en de gevel, met als doel om de gevolgen van klimaatverandering te beperken en te zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. Bij de ontwikkeling van nieuwe gebouwen stellen we randvoorwaarden op hoe we dit kunnen realiseren. Voor bestaande gebouwen en prive-eigendom zal de gemeente dit enkel stimuleren, maar de keuze blijft aan de eigenaar of bewoner.
7h	De gemeente wil een gezonde binnenstad met veel economische activiteiten. Door auto's te weren uit de binnenstad, lopen winkels inkomsten mis en een aantal zal dus failliet gaan. Dit staat haaks op een gezond ondernemersklimaat. Nu al wordt er geklaagd over derving van inkomsten door het weren van auto's uit de binnenstad. Dat zal alleen maar erger worden. De gemeente wil lopen stimuleren. Voor veel activiteiten zal men verder weg moeten. Of wordt dat verboden? Wordt fietsen straks ook ontmoedigd? Gaat groen ook ten koste van fietsenstallingen?	Utrecht wil een stad zijn waarin gezondheid en leefbaarheid voorop staan. Daarom geven we voorrang aan duurzame vervoermiddelen. Om de binnenstad een aantrekkelijk gebied om te wonen, werken en recreëren te houden nemen we maatregelen om duurzame vormen van mobiliteit te stimuleren. Hoe we dit doen kunt u lezen op: https://omgevingsvisie.utrecht.nl/thematisch-beleid/verkeer-en-mobiliteit Een fiets- en voetgangersvriendelijke verblijfsuitstraling met minder auto overlast komt ondernemers tegemoet. Uit onderzoek blijkt dat fietsers en voetgangers in binnensteden gemiddeld meer besteden en in meerdere winkels dan automobilititeiten
7i	Wat wordt verstaan onder voldoende ogen op straat om de veiligheid te vergroten? Overal camera's zoals in China?	Met 'ogen op straat' bedoelen we dat er zicht vanuit woningen op de straat is. Dit vergroot 's avonds als het minder druk is op straat het gevoel van veiligheid.
7j	Wat wordt bedoeld dat woningen minder grondgebonden zijn?	Met grondgebonden woningen bedoelen we een woning met een woonlaag op de begane grond. Grondgebonden woningen hebben meestal ook een tuin. Een voorbeeld van een niet-grondgebonden woning is een appartement in een (flat)gebouw.
7k	Bij nieuwbouw kan men niet zelf bepalen wanneer men energie verbruikt? In de nieuwbouw bij de Jaarbeurs moet men eerst kijken of men wel kan douchen. Dan wordt bepaald handelen dus gestuurd en heeft men geen vrije keuze meer.	De steeds grotere vraag naar energie vraagt erom dat we met elkaar ervoor zorgen dat de zogenaamde piekmomenten voorkomen worden om ervoor te zorgen dat er gedurende dag voldoende energie beschikbaar is. Dat vraagt om slimme oplossingen maar ook een gedragsverandering bij de inwoners van de gemeente.
7l	Op welke manier draagt verdichting bij aan de kwaliteit in de leefomgeving? Verdichting lees ik als veel bebouwing bij elkaar.	Verdichting draagt bij aan voldoende draagvlak voor voorzieningen, zoals winkels, horeca, maatschappelijke voorzieningen en openbaar vervoer. Verdichting moet tevens leiden tot meer kwaliteit in de leefomgeving en is een investeringsmotor. Wanneer er bij kleine en grote projecten ook een investering in de omgeving gedaan worden, kan de buurt meeprofiteren; denk aan het opknappen en vergroenen van de openbare ruimte, het

		verbeteren van voorzieningen, het toevoegen van andere woningtypen, of het verduurzamen van de energievoorziening.
7m	Mag men nog zelf kiezen hoe groot men wil wonen? Of wordt dit voorgeschreven aan de hand van de gezinssamenstelling? Betekent wooncarrière in een buurt dat een buurt met duurdere woningen goedkope woningen erbij krijgt met de ermee gepaard gaande overlast? Of duurdere woningen in wijken met veel goedkope woningen? Ik vraag mij af of de animo groot is om daar te komen wonen. Net zoals ik mij kan voorstellen dat personen die de middelen hebben om te verhuizen naar een grotere woning, die buiten een wijk met veel goedkope woningen zullen proberen te vinden. Bij weinig glas op de begane grond niet kans op weinig lichtinval in de woning?	Voor sociale huurwoningen wordt er bij toewijzing van de woning op gelet dat de grootte van de woning (aantal kamers) past bij het aantal mensen in het huishouden. Dit staat in de Huisvestingsverordening. Voor middenhuur, vrije sectorhuur en koopwoningen geldt deze regel niet. Veel mensen die niet voor werk of studie verhuizen, willen graag in hun eigen buurt blijven wonen. In het woonbeleid streven we daarom naar gemengde woonwijken: dus een mix van grote, kleine, dure en goedkope woningen in een wijk. Hiermee vergroten we de kans op het vinden van een passende woonruimte in de eigen wijk als mensen meer gaan verdienen, het gezin groter wordt, of bijvoorbeeld als de kinderen het huis uit zijn en mensen juist kleiner willen gaan wonen. Hoe we sturen op (sociale) woningbouw kunt u lezen in het woonbeleid.
7n	Betekent aanpassingen in de woningplattegrond aanpassingen intern? Waar moet dan aan gedacht worden? Een kamer splitsen in tweeën of van twee kamers één maken? Is men verplicht om private ruimtes voor publiek gebruik open te stellen? Gaat men daar niet zelf over?	Er wordt naar gestreefd dat gebouwen flexibeler zijn en dat aanpassing in woningplattegronden gemakkelijker mogelijk zijn. Het gaat vaak om inpassingen intern, zodat een woning bijvoorbeeld aangepast kan worden voor een andere doelgroep met andere wensen of zodat een woning kan veranderen naar een andere functies. Het gaat er ook om dat als je een woning koopt dat je gemakkelijk in staat bent om als eigenaar zelf wijzigingen kunt aanbrengen in je woning zonder ingewikkelde, dure constructieve ingrepen. Wanneer er wordt gesproken over het openstellen van private ruimtes voor het bredere publiek dan gaat het vaak om gezamenlijke ruimtes die in beheer zijn van bijvoorbeeld woningbouwcorporaties. Er wordt niet verwacht van bewoners om hun eigen private woonruimte open te stellen.
7o	Leiden zonnepanelen in gevels niet tot lelijk uitzicht voor overburen? Die kijken tegen zwarte rechthoeken aan.	Zonnepanelen in de gevel moeten goed ingepast worden in de architectuur van het gebouw.
7p	Leidt de ontwikkeling van knooppunten niet tot aantasting van de leefbaarheid van een gebied? Wordt een stedelijk knooppunt niet heel druk met ruimere openingstijden? De Koningsweg is nu groen met leuke huizen. Een station en hoogbouw leidt tot een heel ander karakter met veel meer activiteit. Het rustige karakter verdwijnt. Zal voor Lunetten ook gelden en wie weet ook voor andere plekken.	In de Visie leggen we vast dat voor de leefbaarheid van de stad het van belang is dat er op elke plek een goede balans tussen rust, reuring en ruis is. In stedelijke knooppunten is het mogelijk dat er meer functies zijn die levendigheid aantrekken. De balans tussen rust en drukte wordt per gebied uitgewerkt in gebiedsbeleid.

7q	Komt een brede stoep waar je kan zitten in de plaats van een eigen tuin? Hoe voorkom je dat anderen op een bankje voor jouw huis gaan zitten en eventueel overlast veroorzaken?	Een brede stoep wordt gestimuleerd bij gebouwen waar geen voortuin aanwezig is. Een brede stoep is bedoeld voor de bewoner of gebruiker om deze zelf in te richten. Veel mensen vinden een bankje voor de deur fijn, maar dit is niet verplicht.
7r	Worden garageboxen onteigend? Of wordt de auto zo onmogelijk gemaakt dat niemand meer een auto heeft en dus geen garagebox meer nodig zal hebben? Worden meerdere garageboxen en bergingen één woning of worden het piepkleine woningen? Worden bergingen onteigend?	Wanneer garageboxen of bergingen onderdeel uitmaken van de eerste verdieping van een gebouw dan wordt het gestimuleerd om deze om te vormen naar een andere functie, zoals wonen. Dit heeft als doel om de levendigheid en sociale veiligheid in de straat of buurt te verbeteren. De Visie stelt uitgangspunten op voor alle ontwikkelingen in de gemeente, maar is geen uitgewerkt plan.
7s	Hoogwaardig openbaar vervoer. Bij de trein is regelmatig en te vaak vertraging. Hoe wordt dit voorkomen bij het hoogwaardige openbare vervoer?	Openbaar Vervoer is een belangrijke schakel in de tienminutenstad. Zowel het hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) als het aanvullende ontsluitende openbaar vervoer. Het bouwen in hogere dichtheden maakt het mogelijk om voldoende draagvlak voor HOV-verbindingen te krijgen. Aanvullend OV zal hierbij altijd noodzakelijk blijven. De gemeente bevordert HOV en is in overleg met de vervoerbedrijven en bij de herinrichting van de openbare ruimte om dit mogelijk te maken. Hoe we in de toekomst ons OV-systeem willen vormgeven kunt u lezen in het mobiliteitsbeleid .
8a	Met veel interesse hebben we vanuit de BIZ-vereniging voor de Woonboulevard Utrecht (WBU), waarin de ondernemers op de boulevard zijn verenigd, kennisgenomen van de Concept Stedenbouwvisie voor Utrecht in 2040. We zien dat het document goed aansluit bij de RSU waarbij er in 2040 wordt gestreefd naar een stad waarbij voorzieningen, verdeeld over 5 centra, voor iedereen binnen 10 minuten te bereiken zijn. We zijn hierbij blij om te zien dat de A12 zone, waar de Woonboulevard onderdeel van uitmaakt, een van deze 5 centra is. We hopen dat dit -met deze ambitie in het achterhoofd- betekent dat de gemeente, net als de ondernemers van de WBU, ook de komende jaren blijft investeren in de kwaliteit van dit gebied. We zien in de MIRT verkenningen en onderzoeken die op dit moment worden uitgevoerd wel dat het behoud van de functie voor de woonwinkels op de Woonboulevard onder druk staan met de sterke behoefte aan het toevoegen van woningen.	De Visie borduurt voort op de reeds vastgestelde RSU 2040. De kwalitatieve uitgangspunten, zoals beschreven in de Visie, zijn generiek voor de gehele stad. Op het moment dat er een gebiedsontwikkeling start zullen deze generieke uitgangspunten worden vertaald naar gebiedsspecifieke maatregelen. De Visie gaat niet over programmering en/of investeringen die in een gebied noodzakelijk zijn.

	Hoewel zowel de RSU als deze concept-stedenbouwvisie gaan over de langere termijn, hopen we ook dat er op de korte en middellange termijn, waar mogelijk, ook wordt geïnvesteerd in de attractiviteit door de aanpak van de openbare ruimte (vergroenen, verbeteren van verbindingen voor voetganger (oversteekbaarheid Hollantlaan) en fietsers) vooruitlopend en in lijn met deze lange termijn plannen en in lijn met de punten 3.6 en 3.7 uit deze concept-stedenbouwvisie. Bij het handen en voeten geven aan de stedenbouwvisie geven we, namens de ondernemers en vastgoedeigenaren van de Woonboulevard graag nog een paar aandachtspunten mee.	
8b	Achtergrond WBU Woonboulevard Utrecht is de grootste woonboulevard in het westen van Nederland. Met ruim 65 woonwinkels (ca 105.000 vierkante meter) is de keuze voor de bezoeker enorm. Ter vergelijking zijn Woonmall Alexandrium 60.000 vierkante meter en Villa Arena 75.000 vierkante meter. Naast deze brede keuzemogelijkheden zijn de uitstekende bereikbaarheid langs de A12 én het grotendeels nog gratis auto parkeren belangrijke onderscheidende kenmerken en sterk bepalend voor het succes van de boulevard. Recent onderzoek van DtnP en INretail (“Woonwinkelclusters in de veranderende stad”) laat zien dat dergelijke clusters zoals de WBU economisch heel relevant zijn, dat de fysieke winkel hier (ondanks de online mogelijkheden) een belangrijke positie heeft en goed worden bezocht (ca. 4 miljoen bezoeken per jaar). De woonboulevard is in economisch opzicht een relevante en unieke werklocatie binnen Utrecht WBU heeft de afgelopen jaren –ondanks het uitblijven van investeringen in de openbare ruimte- opnieuw omzetgroei laten zien. WBU is een belangrijke werklocatie en werkgever, alleen bij IKEA zijn ruim 480 medewerkers onder contract. WBU is een relevante bezoeksstrekker voor Utrecht 70% van de bezoekers komt van buiten de Gemeente Utrecht.	In de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 is de locatie van de woonboulevard aangeduid als te transformeren naar gemengd stedelijk gebied. De belangrijke functie van de woonboulevard voor de regio zien wij als gemeente natuurlijk ook. Maar het gebied van de woonboulevard en omgeving biedt ook mogelijkheden voor verdichting en vergroening. De Visie geeft daar richtlijnen voor. Met een excellente plint beogen we een gevarieerd aanbod aan functies in de plint van een gebouw of een gebied als geheel. Deze invulling is afhankelijk van de ligging en het karakter van het gebied. Met een mix aan huurprijzen beogen we dat ook functies (zoals maatschappelijke voorzieningen) die een lagere huurprijs kunnen betalen toch zich kunnen vestigen in de plint van een gebouw. De uiteindelijke invulling van plinten danwel bijbehorende huren zijn van veel factoren afhankelijk en maakt onderdeel uit van een gehele gebiedsontwikkeling.

95% komt met de auto van Den Bosch tot Breukelen, van Wageningen tot Woerden. In het directe verzorgingsgebied circa 515.000 huishoudens en ruim 1,1 miljoen inwoners, ca. 4 miljoen bezoeken op jaarbasis Een bijzonder gebied vraagt om voldoende aandacht Om de positie van de Woonboulevard als een van de grootste en sterkste boulevards te behouden en te versterken investeren winkeliers en eigenaren doorlopend. Zo is er de afgelopen jaren door hen al veel geïnvesteerd in de inrichting en uitstraling van het vastgoed. Om dit zo te houden vraagt dit ook om scherpe keuzes bij de positionering van dit gebied. Evenredige aandacht vanuit de Gemeente Utrecht is voor deze investeringen wat ons betreft een voorwaarde. We zijn dan ook blij dat de gemeente het gebied rondom de A12 zone heeft gekenmerkt als één van de vijf belangrijke centra binnen de strategie van een stad waarin voorzieningen binnen 10 minuten voor handen moeten zijn. Onze aandachtspunten in het licht van de Concept Stedenbouwvisie 2040 ▪ Wil dit gebied nú en in de toekomst aantrekkelijk zijn en blijven voor bewoners én gebruikers dan vraagt dit om een groenere en aantrekkelijkere openbare ruimte; wij gaan graag nú al aan de slag met het vergroenen van de openbare ruimte en sluiten hierbij graag aan bij de ontwerpprincipes van de concept Stedenbouwvisie (nummer 3.6 en 3.7; we horen graag meer over de nadere uitwerking van de voorgenomen 'groene routes' zoals die eerder zijn genoemd binnen de RSU want toelichting hierop is vooralsnog uitgebleven; ▪ Stedenbouwkundig uitgangspunt 3.4 spreekt over een excellente plint; hierbij wordt melding gemaakt dat variëteit in huurprijzen voorwaarde is voor een aantrekkelijk reuringgebied; wij willen opmerken dat als dit reuringgebied een woonwinkelcluster betreft, zoals de WBU, deze winkels zich hier alleen kunnen vestigen bij een zekere huurprijs; dat je anders het risico loopt dat huurprijzen te hoog komen liggen en dat je geen excellente plinten realiseert maar uiteindelijk blijft zitten met lege en levenloze plinten (een dergelijke leegloop dreigt nu onder meer in Den Haag bij de Megastores);	
---	--

8c	In het gebied van de WBU achten wij verdichting door functies zoals kantoren en sporten/bewegen toe te voegen (zie ook de voetbalvelden op het dak van IKEA) kansrijk; we zien nu al dat woonwinkelen en werklocaties zoals Dotslash zich in het gebied goed laten combineren; hierdoor ontstaat aan de randen ook meer ruimte voor het realiseren van woonmilieus zeker ook omdat in en rondom dit gebied wordt nagedacht over aanzienlijke hoogtes; ▪ WBU blijft de enige plaats in Utrecht voor concentratie van woonwinkels; de concentratie van de winkels is juist de kracht van het gebied, ze versterken elkaar door elkaars aanwezigheid, dit geldt ook voor IKEA die hier beter functioneert met de andere woonwinkels in de buurt dan solitair gelegen IKEA-vestigingen; ▪ Ontwikkelingen elders mogen niet ten koste gaan van ontwikkelingsruimte WBU; We wensen de gemeente tot slot veel succes toe bij de uitwerking van de concept-stedenbouwvisie in concrete plannen. Daar waar dit ons gebied betreft blijven we over de uitwerking hiervan graag in gesprek. Mochten er naar aanleiding van deze aandachtspunten nog vragen zijn dan lichten wij deze graag nader toe in een gesprek.	Het gebied is onderdeel van de ontwikkeling Groot Merwede. De transformatie naar een gemengde woon- en werkmilieu is onderwerp van onderzoek. Hoe kunnen functies gemengd worden, wat voor type werklocaties zijn nodig en werken aanvullend op elkaar? Wat voor gebied wordt dit in de toekomst? Met meervoudig ruimtegebruik wordt ingezet op het slimmer omgaan met de schaarse ruimte door functies te combineren. De sportvelden op de IKEA zijn daar inderdaad een goed voorbeeld van. Meervoudig ruimtegebruik kan ook plaats vinden door (openbare) ruimte gedurende de dag of de week voor verschillende functies te gebruiken. De Visie geeft dit als generieke richtlijn mee voor de gehele gemeente. Toepassing van deze richtlijnen in een gebied vraagt om maatwerk en gebiedspecifieke afwegingen.

9a	De Historische Vereniging Oud-Utrecht (in het vervolg Oud-Utrecht) heeft met belangstelling kennisgenomen van het concept van de ‘Stedenbouwvisie Utrecht 2040’. Graag maken wij gebruik van de mogelijkheid om op dit concept onze zienswijze te geven. In de kern komt zienswijze van Oud-Utrecht neer op de volgende punten: Een stedenbouwvisie is bij uitstek een middel om de cultuurhistorische waarden te borgen en versterken in en door wisselwerking met de dynamiek van de stad; Het voorliggende concept schiet daarin te kort: de visie is te eenzijdig gericht op hoogbouw en de rechtvaardiging daarvan, de andere waardevolle aspecten ten spijt; De stedenbouwvisie is te volgzzaam op de maatschappelijke ontwikkeling, ze is weinig autonoom en authentiek; in een stedenbouwvisie dient juist de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit van de stad het vertrekpunt te zijn; Cultuurhistorie dient daarom expliciet te worden toegevoegd aan de overkoepelende waarden; Een autonome en authentieke visie vereist een gedegen analyse en waardering van op stedelijk niveau bepalende structuren; niet alleen om het behoud, maar vooral ook om de betekenis voor en de bijdrage aan de ontwikkeling van de stad; een dergelijke analyse en waardering ontbreekt, waardoor het potentieel van de ruimtelijke kwaliteit en het cultuurhistorisch erfgoed voor de stedelijke ontwikkeling niet tot uitdrukking komt en keuzes niet expliciet gemaakt kunnen worden. Cultuurhistorie dient daarom te worden toegevoegd aan de uitgangspunten en spelregels voor de ruimtelijke ontwikkeling; dat is in lijn met de bedoeling van de omgevingswet waarin de integrale benadering en afweging uitgangspunt is, en met het belang van de omgevingswet en -instrumenten	In de RSU 2040 wordt uitgebreid stilgestaan bij de betekenis van de historie van Utrecht voor de ruimtelijke ontwikkelingen die nu en in de toekomst spelen in de stad. In de Visie wordt niet uitgebreid ingegaan op de cultuurhistorische waarden van de stad. Deze maken impliciet onderdeel uit van de identiteit van de plek, wat als startpunt dient voor gebiedsontwikkeling. De identiteit van een plek wordt gevormd door - naast cultuurhistorische waarden - de stedenbouwkundige karakteristiek, hoe een gebied door de eeuwen heen gebruikt wordt en door bewoners. Voor de beschrijving van de verschillende karakteristieken van het gebied verwijzen we naar de welstandsnota. Wel is de mogelijkheid van een ‘heritage impact assesment’ benoemd voor de ruimtelijke onderbouwing van hoogbouw in of nabij Unesco werelderfgoed. Tekstueel hebben we ook de begrijpelijkheid verbeterd door in het document het begrip ‘geschiedenis’ aan te passen naar ‘cultuurhistorie’. Ook in de huidige bestemmingsplannen (en straks in het omgevingsplan) staan meer gedetailleerdere omschrijvingen van cultuurhistorische waarden. Hoe we als gemeente omgaan met het Utrechtse erfgoed verwijzen we graag naar de Erfgoednota
------------------	--	--

	om het behouden, benutten en beleven van het cultuurhistorisch erfgoed te borgen.	
9b	Een gemiste kans Oud-Utrecht zet zich in voor het cultuurhistorisch erfgoed van Utrecht. Cultuurhistorisch erfgoed bepaalt in hoge mate de identiteit van een stad, en zeker van onze stad Utrecht. Oud-Utrecht staat niet alleen voor het behoud van het cultuurhistorisch erfgoed, maar ook voor het benutten en beleven ervan. Utrecht kent daarvan vele geslaagde voorbeelden, van middeleeuwse kerken tot twintigste-eeuwse fabriekshallen. De afgelopen 50 jaar is steeds duidelijker geworden dat cultuurhistorie geen hinder voor, maar ‘smaakmaker’ van de vooruitgang is: de singels zijn hersteld, Cereol een leuke plek om te wonen en te ontmoeten, de limes na 2000 jaar weer	In de ruimtelijke ontwikkeling van de stad neemt de geschiedenis van de stad een centrale plaats in. En dat is niet voor niets. De historische waarde maakt de stad aantrekkelijk, mooier en draagt bij aan een prettig en gezond woonklimaat. Mensen en bedrijven willen er graag wonen, werken of zich hier vestigen. In paragraaf 2.1 van de Visie onderschrijven we uw analyse over het belang van erfgoed in de ruimtelijke ontwikkeling. Op pagina 23 beschrijven we hoe cultuurhistorie wordt geborgd bij stedelijke ontwikkelingen: "Bij elke stedelijke ontwikkeling dienen deze uitgangspunten vertaald te worden naar de gebiedseigen oplossingen. De eigenheid, geschiedenis en beleving van

	zichtbaar en beleefbaar. Cultuurhistorisch erfgoed maakt Utrecht Utrecht, Zuilen Zuilen, Lunetten Lunetten, niet alleen in zijn fysieke verschijningsvormen, ook in de uitdrukking die deze geven aan sociale, culturele en economische waarden uit heden en verleden. Een stedenbouwvisie is bij uitstek een middel om deze waarden te expliciteren en te sublimeren, omdat daarin het erfgoed niet op zich, maar juist in een dynamische, maatschappelijke context wordt geplaatst, waarin verleden, heden en toekomst in wisselwerking treden. Oud-Utrecht moet constateren dat het concept dat nu voor ligt daarin tekortschiet, en dat is een gemiste kans. Met alle respect en waardering voor de zinvolle uitgangspunten en overkoepelende waarden, komt de stedenbouwvisie bij ons toch vooral over als een hoogbouwnota 2.0. Uit de verdichtingsopgave waarvoor de stad staat is dat niet geheel onbegrijpelijk, maar het lijkt nu dat deze stedenbouwvisie eerder een stedenbouwkundige ‘verpakking’ is van keuzes die op andere gronden reeds gemaakt zijn het intensieve en uitgebreide participatietraject ten spijt.	een plek, is altijd het startpunt bij de vertaling van de uitgangspunten naar het gebied"
9c	Te volgbaar, weinig autonoom en authentiek De stedenbouwvisie is in onze ogen te volgbaar. Eén van de doelen lijkt daarvoor een teken aan de wand: ‘We beogen de doorlooptijd van projecten te verkorten’, met het argument ‘...omdat er minder ruimte is voor discussie over basisprincipes’ (p.5). De stedenbouwvisie zou juist het document moeten zijn waarin en waarmee die discussie gevoerd wordt. We kunnen ons goed verenigen met het uitgangspunt: de stedenbouwvisie ‘vormt een richtinggevend kader voor de stedelijke omgeving’ en samen met de RSU 2040 ‘het startpunt om vroegtijdig het gesprek te voeren over de beoogde kwaliteit en leefbaarheid bij ruimtelijke ontwikkelingen’ (p.5). Dat stelt wel eisen aan de statuur.	De Visie beoogt om vroegtijdig het gesprek aan te gaan met initiatiefnemers over de kwaliteit en leefbaarheid van gebiedsontwikkelingen. Door aan het begin van het proces de kaders wat betreft deze beoogde kwaliteit scherp te stellen, en te bediscussiëren, worden zij vroegtijdig in het ontwerp meegenomen en voorkomen we vertraging later in het proces. Op deze manier wordt een integrale afweging gemaakt tussen verschillende belangen, die niet los is te zien van de maatschappelijke dynamiek. We zijn van mening dat de Visie - samen met de welstandsnota en erfgoednota - de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente benaderen als een te onderscheiden belang.

	Oud-Utrecht had liever gezien dat in deze visie de ruimtelijke, en dus ook de cultuurhistorische kwaliteit als een autonome waarde was benaderd en gepresenteerd. Niet los van de maatschappelijke dynamiek, maar wel met een autonome en authentieke bijdrage daaraan. Dat kan op punten tot tegenstellingen leiden, maar dat maakt de keuze scherp.	
9d	Voeg een vijfde overkoepelende waarde toe: verbinding van verleden, heden en toekomst De geschiedenis, de cultuurhistorie en het erfgoed bepalen in hoge mate de identiteit en het karakter van de stad, de wijken en de buurten. Ze worden wel hier en daar genoemd, maar niet expliciet gemaakt en ingezet als een inspirerende en stimulerende kwaliteit. Voeg daarom een vijfde overkoepelende waarde toe: 'Verbinding van verleden, heden en toekomst'. Koester en behoud de erfenis uit verleden, ze is eenmalig, uniek en onvervangbaar en bepaalt de identiteit: ruimtelijk, maatschappelijk en emotioneel. Benut deze erfenis, baat ze uit: laat dit kapitaal uit het verleden renderen in heden en toekomst. Borg dit door iedereen deze erfenis te laten beleven.	We kiezen er niet voor om een 5e waarde toe te voegen aan de Visie. Zowel in de RSU als de Visie is geborgd dat de geschiedenis van een plek, het erfgoed en de cultuurhistorische waarde een belangrijk vertrekpunt zijn bij ontwikkelingen in de gemeente. De vier waarden die in paragraaf 1.3 van de Visie worden gepresenteerd zijn een vertaling van de opbrengst van de gesprekken die met Utrechters naar voren zijn gekomen. Ze dienen als input voor de stedenbouwkundige principes in hoofdstuk 3 maar zijn niet uitputtend voor wat onder leefbaarheid en kwaliteit kan worden verstaan. In hoofdstuk 2 van de Visie beschrijven we daarom ook het belang van erfgoed en cultuurhistorie bij ontwikkelingen. Daarnaast verwijzen we graag naar de Erfgoednota waarin staat beschreven hoe we als gemeente omgaan met het Utrechtse erfgoed
9e	Begin met een gedegen analyse en waardering De stedenbouwvisie stelt (p.9): 'Deze ontstaansgeschiedenis is op veel plekken in Utrecht zichtbaar en zorgt ervoor dat de stad leesbaar is: je kunt herkennen waar je bent in de stad op basis van deze structuren en de gebouwde omgeving. Het karakter is in de basis ontstaan door het onderliggende bodem- en watersysteem in combinatie met de tijdsperiode waarin de verschillende buurten zijn gebouwd. De positie in de stad en de ligging aan stedelijke structuren is tevens van invloed op de identiteit van een plek. Ook dragen de landschappelijke kenmerken bij aan de wijze waarop de eigenheid van een plek wordt ervaren. Het Utrechts erfgoed, de historische, maar ook hedendaagse monumenten zijn dragers voor de Utrechtse identiteit. Op de schaal van gebouwen zijn bijvoorbeeld de bouwstijl, compositie, maat en schaal, materiaalgebruik en detaillering van belang. Bij elke locatie zijn er aanknopingspunten die benut kunnen worden in het ontwerp. Bij elke ontwikkeling moet de vraag gesteld worden of een ontwikkeling zich moet voegen naar het bestaande, of het bestaande juist een impuls moet geven	In de RSU 2040 wordt uitgebreid stilgestaan bij de betekenis van de historie van Utrecht voor de ruimtelijke ontwikkelingen die nu en in de toekomst spelen in de stad. Hierin wordt ook aangegeven dat de gemeente bij stedelijke ontwikkeling rekenschap geeft van het erfgoed dat er is, de betekenis ervan voor de stad herkent en er opnieuw waarde aan toevoegt. Belangrijke structuren op de stedelijke schaal worden hier benoemd. De Visie onderschrijft deze punten en stelt ze randvoorwaardelijk aan de kwalitatieve groei van de stad. Voor de beschrijving van de verschillende karakteristieken van het gebied verwijzen we naar de welstandsnota

met meer eigenheid.' Dat onderschrijven wij van harte. Maar eigenheid is al intrinsiek aan cultuurhistorisch erfgoed. Dat behoeft eerder respect en versterking dan een impuls met meer eigenheid. Daarbij willen we nog eens benadrukken dat het bij erfgoed het niet alleen gaat om (individuele) monumenten, maar ook - en zeker op het niveau van een stedelijke visie - om de onderlinge samenhang, de ensembles, de structuren, het groen, het water, de zichtlijnen, de straten en pleinen en – niet te vergeten de sociale en emotionele waarden die daaraan verbonden zijn. Een gedegen analyse van de ruimtelijke kwaliteit en stedenbouwkundige en cultuurhistorische waardering daarvan is onontbeerlijk om de laatste vraag uit bovenstaand citaat gefundeerd en weloverwogen te beantwoorden. Die analyse en waardering ontbreken in deze visie. Om vooruit te kijken moet je eerst weten waar je staat en waar je vandaan komt. Alleen noemen dat de ontstaansgeschiedenis en daaruit voortgekomen structuren en gebouwde omgeving bepalend zijn voor karakter en identiteit is niet genoeg. De stedenbouwvisie moet de structuren en elementen die daarvoor op stedelijk niveau bepalend zijn, concreet benoemen en vervolgens aangeven hoe deze behouden, benut en beleefd kunnen worden in de dynamische ontwikkeling van de stad. Nogmaals, dat vraagt om een gedegen analyse en waardering. Als voorschot daarop kunnen we zonder daarbij uitputtend te willen zijn een aantal van die structuren en elementen benoemen: Zichtlijnen op de Domtoren (en waar deze inmiddels reeds zijn verdwenen) - Oriëntatie van de Vaartsche Rijn op de torens van de Nicolaikerk - De kaarsrechte Amsterdamsestraatweg als onderdeel van de Route Impériale no 2 - Letterlijk Oog in Al - De singels - Oude verkavelingen en waterlopen: Hoofddijk, Zwarte Water - De Maliebaan, maar ook de Beneluxlaan, de as van Berlage en de Carnegiedreef - Het Merwede- en AR-kanaal, de Leidsche Rijn - De Oosterspoorbaan - De grote parken, Amelisweerd, Noorderpark, het veenweidegebied - De forten en lunetten	
--	--

	- En nog meer We verwijzen hierbij naar de RSU 2040 waarin zeer concreet de cultuurhistorische waarden en hun betekenis voor de ruimtelijke ontwikkeling worden benoemd (o.a. p.55). Deze stedenbouwvisie zou daarvan de uitwerking en concretisering moeten zijn, maar we vinden daarvan, behoudens wat algemene woorden en zinnen, in deze stedenbouwvisie niets terug.	
9f	Het zicht ontnomen De noodzaak hiervoor blijkt al uit hoe de visie omgaat met het icoon van onze stad: de Domtoren. 'De Dom moet je kunnen blijven zien'. Deze uitspraak van een bewoner staat centraal in de paragraaf over hoogbouw met een menselijke maat (p.30,31). Elke Utrechter zou het gezegd kunnen hebben. Echter, dat zicht op de Domtoren is velen inmiddels al ontnomen, en zal nog velen ontnomen worden. En van ver is de Domtoren allang niet meer het herkennings- en oriëntatiepunt. De visie: 'Nieuwe hoogbouw moet zich verhouden tot ons historisch centrum met de Dom als belangrijk oriëntatiepunt van Utrecht. De Dom is vooralsnog de hoogste toren met een hoogte van 112,3 meter. In de Leidsche Rijn Centrum wordt de Mark gebouwd, het eerste gebouw in Utrecht dat hoger is dan de Domtoren.' Er komen er dus meer? Waarom de Domtoren niet benoemd als het belangrijkste oriëntatie- en identiteitspunt? Als we de Domtoren zien als het icoon van Utrecht, dan moeten we ook borgen dat de Domtoren dat icoon blijft en het zicht op de Domtoren wordt geborgd.	In de Visie stellen we dat nieuwe hoogbouw moet zich verhouden tot ons historische centrum met de Dom als hoogste oriëntatiepunt. Utrecht staat voor een schaa sprong. De komende decennia zal de stad verder groeien, waarbij de ruimtelijke structuur van de stad mee groeit. Bij deze ontwikkeling zal de stad, die vanuit de historie concentrisch georganiseerd is, groeien naar een stad met meerdere kernen. Zo krijgt Utrecht verschillende verschijningsvormen. Hoogstedelijke centra met hoge dichtheden in gemengd programma, naast de bestaande wijken die ook groeien maar minder ingrijpend. Met de groei van de stad zal ook het stadssilhouet van Utrecht veranderen. In de komende decennia zullen nieuwe oriëntatiepunten worden toegevoegd. Hoogbouw kan daarbij helpen om de stad leesbaar te maken en belangrijke plekken, zoals de nieuwe knooppunten - te markeren. De Visie is kaderstellend voor nieuwe hoogbouw.
9f	Utrecht ligt in het centrum van verschillende waardevolle (UNESCO) landschappen, heeft een historische binnenstad, en verschillende beschermde stads- en dorpsgezichten rijk aan cultuurhistorie waar grote bouwhoogten veel impact kan hebben. Grote watervlakten als tegenwicht ontbreken. Dit vraagt om een slimme sturing op hoogbouw en een beperkte maximale bouwhoogte. Nieuwe hoogbouw moet zich verhouden tot ons historische centrum met de Dom als belangrijk oriëntatiepunt van Utrecht.' Waarom een 'slimme' sturing op hoogbouw. Wat is er 'slim'? Dat proeft als het kan eigenlijk niet, maar met een trucje wel! Maak vooral duidelijk wat gewenst is en wat niet, wat kan en wat niet. XL max 105m is absoluut wel 7,3 m lager dan de Domtoren, maar op het	Met slimme sturing op hoogbouw bedoelen we dat we gericht sturen op hoogbouw door een beperkt aantal locaties aan te wijzen voor hoogbouw. Binnen deze vlekken is een gebiedsspecifieke uitwerking nodig, die rekening houdt met een goede inpassing van hoogbouw ten opzichte van de omliggende wijken, het landschap, diverse zichtlijnen en de compositie van de torens onderling. De effecten van hoogbouw op beschermde monumenten en ons werelderfgoed hebben wij hier - onterecht - niet in benoemd als onderdeel van de benodigde ruimtelijke onderbouwing. Wij zullen dit aanpassen in de Visie in paragraaf 2.4

	zicht even hoog. Door hun breedte, kleur en materiaal domineren deze nieuwe gebouwen inmiddels het stadsbeeld en de Domtoren, die er vanuit verschillende gezichtspunten inmiddels geheel achter schuil gaat. Helaas nemen gedane zaken geen keer, maar wij pleiten er sterk voor de schade niet verder te vergroten. De voorgestelde bouwhoogte voor Lunetten/Koningsweg en USP van max 105 vindt volgens de stedenbouwvisie een rechtvaardiging in het feit dat de één tot een knooppunt is benoemd en de ander blijkbaar (inter)nationale aantrekkingskracht heeft. Een stedenbouwkundige argumentatie vanuit de ruimtelijke kwaliteit en de cultuurhistorische waarden ontbreekt. We lezen niets over de impact van deze hoogbouw op de nabije, maar vooral ook verre omgeving als het fraaie, maar ook kwetsbare Kromme Rijngebied. Datzelfde geldt voor argumentatie voor de categorie L+ 90m in Galgenwaard en Westraven.	
9g	Voeg een twaalfde uitgangspunt toe: de cultuurhistorische waarden behouden, benutten en beleven De stedenbouwkundige uitgangspunten (hoofdstuk 3) vormen de spelregels voor de stedelijke ontwikkeling en gezamenlijk 'de ingrediënten om bij elke ruimtelijke ontwikkeling te sturen op de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. De uitgangspunten komen voort uit, en dragen stuk voor stuk bij aan de vier waarden die uit de toekomstgesprekken naar voren zijn gekomen: de mens voorop, diversiteit en mening, ruimte voor ontmoeting en een aangename groene leefomgeving'. Daaraan ziet Oud-Utrecht dus nog een vijfde waarde 'de verbinding van verleden, heden, toekomst' toegevoegd. 'De uitgangspunten gelden voor de hele gemeente. Bij elke stedelijke ontwikkeling dienen deze uitgangspunten vertaald te worden naar de gebiedseigen oplossingen. De eigenheid, geschiedenis en beleving van een plek, is altijd het startpunt bij de vertaling van de uitgangspunten naar het gebied.' Onontkoombaar is dan ook dat – naast het opnemen van de waarde 'de verbinding van verleden, heden, toekomst' en een gedegen analyse en waardering van de op stedelijk niveau bepalende structuren en elementen –	Met de combinatie van de aandacht voor erfgoed in zowel de RSU 2040, de Erfgoednota als in de Visie is het belang van erfgoed bij nieuwe initiatieven voldoende geborgd in de planvorming. We kiezen er daarom voor om geen 12e principe toe te voegen.

	aan de elf stedenbouwkundige uitgangspunten een twaalfde uitgangspunt moet worden toegevoegd: 'behouden, benutten en beleven van de cultuurhistorische waarden'. Oud-Utrecht wil graag bijdragen om dit twaalfde uitgangspunt op eenzelfde wijze als de overige elf uit te werken en zo gewenst van een quote te voorzien. Daarnaast kan het belang van cultuurhistorische waarden worden benoemd bij uitgangspunten als 'Ruimte voor gemeenschappen', 'Stedenbouw met een menselijke maat', 'Uitnodigende openbare ruimte' en 'Gevarieerd en verbonden groenblauw'. Dit is ook in lijn met de omgevingswet, waarvan de grondslag een integrale benadering en afweging is. Bovendien is geven de omgevingswet en nieuw wettelijke kader en nieuwe instrumenten om het behoud, de benutting en de beleving van het cultuurhistorisch erfgoed in de bredere context van zijn omgeving te borgen en te stimuleren. Tenslotte nog een citaat uit 'Tenslotte' (p.55) en enkele slotopmerkingen. 'Utrecht is een prachtige, historische stad met veel kwaliteiten. Een stad met een rijke geschiedenis. Utrecht heeft de sfeer van een dorp met alle mogelijkheden en voorzieningen van een grote stad. Die combinatie van rust en reuring is de kracht van Utrecht en die willen we behouden bij het ontwikkelen van de stad. Utrecht, dat zijn tien diverse wijken, maar overal zie je de Dom. Utrecht zal zich altijd blijven ontwikkelen, maar wel op zijn Utrechts: met oog voor het historisch karakter van de stad en door ontwikkelingen altijd in te zetten om de stad beter te maken.' Oud-Utrecht onderschrijft dit helemaal met een onderstreping van ons. Want het zijn mooie woorden, maar ze vragen voor deze stedenbouwvisie nog wel een extra slag, aanscherping en consequente keuzen om te voorkomen dat mooie woorden in holle frasen opgaan.	
10a	Centrummanagement Utrecht (CmU) en de Vereniging van Commercieel Onroerend goed eigenaren Centrum Utrecht (VCOC) hebben de Concept	De Visie borduurt voort op de uitgangspunten die vastgesteld zijn in de RSU2040, en stelt deze niet ter discussie. De Visie is gericht op het sturen

	Stedenbouwvisie 2040 met interesse gelezen. Middels deze brief maken wij gebruik van de mogelijkheid voor het indienen van een zienswijze met enkele aandachtspunten van onze kant. “De dynamiek van de stad” Dat er nieuwe “subcentra” gecreëerd worden vinden wij zoals we eerder opgemerkt in onze inspraakreactie op de RSU niet onlogisch. Op sommige plekken in het centrumgebied zien we dat traditionele winkelstraten verkleuren naar straten met winkels. Die gebieden vragen vervolgens wel om een invulling met een actieve plint. We zien hierbij ruimte ontstaan voor andere functies, zoals horeca, cultuur, sport, ontspanning, en kantoor/werkplekken. Overigens ontstaat die ruimte niet alleen in de plint maar ook op andere verdiepingen waar wonen ((tijdelijk) door (landelijke) regelgeving) financieel niet haalbaar is. Dat vraagt soms wel om meer flexibiliteit in het gedateerde conservatieve (en sectorale) bestemmingsplan. Het is aannemelijk dat de retailfunctie van de binnenstad geleidelijk andere vormen aanneemt. Een binnenstad met te weinig retail en horecafuncties lijkt ons echter ook in de meest verre toekomstvisie onwenselijk, zonder place-to-buy is er geen place-to-be. Als al deze functies te overweldigend een plek vinden in de andere tienminutencentra, dit zou met name gelden voor het bovenmatig toevoegen van retailfuncties en niet-dagelijkse functies, vormt dit wat ons betreft een bedreiging voor de economische vitaliteit van het historische centrumgebied.	op kwaliteit en leefbaarheid in de gehele gemeente. De Visie stuurt niet op programmering of identiteit van specifieke gebieden.
10b	Wij zagen in de RSU te weinig borging voor de economische vitaliteit van het centrum. De afbeelding op pagina 14 van deze concept-stedenbouwvisie zou je, hopelijk onterecht, als lezer opnieuw op het verkeerde been kunnen zetten, waarbij het centrumgebied met de Domtoren duidelijk minder “reuring” en functies laat zien dan de overige tienminutencentra in de afbeelding. In combinatie met de wens om plinten met vergelijkbare functies te vullen, bestaat het risico dat noch de plinten, noch de centra op tien minuten, noch het historische centrumgebied voldoende potentieel hebben om economisch levensvatbaar te blijven. Een becijfering of inschatting van de economische impact van gewijzigd koop- en recreatiegedrag en in welke mate dit gecompenseerd wordt door inwonersgroei ontbreekt. Dat de druk op het centrum te groot is en/of te groot wordt kunnen CmU en	De tekening op pagina 14 geeft een globale indeling van gemeente met een verdeling van rust, reuring en ruis. Het is een abstracte weergave, waarin we aangeven dat de knooppunten over het algemeen gebieden met veel reuring zijn. In de tekening is de historische binnenstad onterecht niet aangegeven als gebied met veel reuring. We zullen dit aanpassen in de tekening.

	VCOC niet bevestigen. Onze cijfers wijzen op het tegendeel. De zorg daarover zou nog verder moeten afnemen als de ambities in de Omgevingsvisie binnenstad in samenhang met de RSU worden bekeken.	
10c	“Gevarieerd en gebonden Groenblauw” In het onderdeel over vergroening zien wij, op basis van projecten waar we op dit moment zelf bij betrokken zijn op Achter Clarenburg en de Steenweg in het centrum, ook wel mogelijkheden voor verticaal groen of andere vormen van groen dat bijvoorbeeld boven de weg kan groeien (begeleid door een overspanning). Om dit mogelijk te maken is er meer regie nodig op de locaties waar kabels en leidingen zouden moeten lopen om ook hier het plaatsen van groen mogelijk te maken. In de omgevingsvisie Binnenstad is hiervoor al een aanzet gemaakt waarbij door actieve regie kabels en leidingen bijvoorbeeld dichtbij gevels worden geplaatst zodat je in het midden van de straat ruimte maakt voor groen dat ook kan wortelen zonder de kabels en leidingen te beschadigen. Bij het plaatsen van groen is het uiteraard belangrijk om voldoende oog te houden voor de zichtbaarheid en bereikbaarheid van de voorzieningen in het centrumgebied en de straten om te borgen dat de excellente plint geen inactieve plint gaat worden.	De Visie geeft generieke uitgangspunten en richtlijnen die gelden voor de gehele gemeente. Bij ontwikkelingen dient er een vertaling gemaakt te worden naar gebiedseigen oplossingen, zodat deze aansluit bij de lokale context. Wij herkennen de problematiek rondom de sturing op de ondergrond. Dat is een van de redenen waarom er wordt gewerkt aan nieuw beleid voor de ondergrond. Daarvoor verwijzen wij u graag naar het beleid voor bodem grondwater en ondergrond.
10d	Aanbevelingen CmU en VCOC • Borg de economische vitaliteit van het centrum; waak ervoor dat functies die logischerwijs een plek zouden moeten hebben in het historische centrumgebied (m.n. niet-dagelijkse functies) door omstandigheden ongewenst en onbedoeld hun plek vinden in de tienminutencentra en daarmee kannibaliserend werken op het economisch functioneren van het centrum (zgn donut-economie); CmU en VCOC zijn van mening dat een matig functionerend tienminutencentrum en een beschadigd historisch centrumgebied nooit een gewenste uitkomst mogen zijn van de concept Stedenbouwwisie noch de RSU, terwijl dat risico er nu wel is en mogelijk versterkt wordt door elementen uit de RSU. • CmU is nog steeds niet automatisch akkoord met de eerdere aanname uit de RSU dat het historische centrumgebied overbelast is en wij kunnen dit cijfermatig onderbouwen; De “beperkte groei van het toerisme” mag nooit te beperkt zijn en wij bevelen u aan deze groei gericht te faciliteren op basis van een duurzame bezoekers strategie, niet in de laatste plaats ten behoeve van het toenemende belang van cultuur en musea voor het historische centrumgebied.	De Visie borduurt voort op de uitgangspunten die vastgesteld zijn in de RSU2040, en stelt deze niet ter discussie. De Visie is gericht op het sturen op kwaliteit en leefbaarheid in de gehele gemeente. Dat geldt voor zowel de bestaande binnenstad als in de nieuw te ontwikkelen centra.

	Niettegenstaande onze aanbevelingen en aandachtspunten vinden wij de concept-stedenbouwwisie als aanvulling op de RSU door de oogharen bekeken een visie die past bij de stad. Wij vertrouwen erop dat die de gemeente en ons ook de handvaten bied om samen te bouwen aan economisch vitale en toekomstbestendige centrumgebieden.	
11a	Zienswijze Wijkplatform Overvecht op concept-stedenbouwwisie Wij vinden een stedenbouwwisie heel welkom in een tijd waarin ruimtelijke kwaliteit onder druk staat door verduurzaming, woningbouwproductie en de mobiliteitstransitie, terwijl stedenbouw bij uitstek de integrerende ontwerpende discipline is die nu nodig is. De visie spreekt liefde uit voor onze stad en het vak stedenbouw, al zouden we er graag meer liefde in terug willen zien voor wijken zoals onze wijk Overvecht. We hebben de stedenbouwwisie dan ook met belangstelling gelezen en reageren wat ons opvalt voor Overvecht.	Dank voor de reactie op de concept Visie. Wij waarderen de betrokkenheid van het Wijkplatform Overvecht bij de Visie.
11b	1. Identiteit We verheugen ons dat de diversiteit gekoesterd wordt. Echter lezen we ook op p. 17 over Overvecht en Kanaleneiland: “Wijken zoals Overvecht en Kanaleneiland zijn kenmerkend door hun naoorlogse opzet met dezelfde bouwstempels en stroken, ontwikkeld volgens het destijds modern gedachtegoed van licht, lucht en ruimte. Het openbaar gebied mist vaak duidelijkheid: veel groenstroken en parkeerterreinen voelen anoniem en onbeheerd aan. Het bijbouwen en transformeren van woningen kan leiden tot een verbeterde situatie met een duidelijker functie van de onbebouwde ruimte.” Wij vinden dit een te eenzijdig negatief waardeoordeel en herkennen dit uit de uitgangspuntennotitie voor de Omgevingsvisie waar we destijds ook op gereageerd hebben. Het schetst hoe beperkt er vanuit het stadskantoor en door experts/buitenstaanders naar onze wijk (en) gekeken wordt als simpele verdichtingslocaties waar deze verdichting alleen maar voordelen zal brengen zonder de risico's en nadelen te benoemen. Vaak wordt er verwezen naar problematiek of leefbaarheid. Leefbaarheid is echter iets totaal anders dan ruimtelijke beleving. En beide subjectief. Het is maar net waar en hoe je kijkt. Wij hechten er waarde aan te benadrukken dat voor bewoners veel plekken vaak juist wel herkenbaar, duidelijk en betekenisvol zijn. Bovendien genieten veel mensen van de licht, lucht en groene ruimte in Overvecht. Graag zouden wij deze positieve beleving terugzien in de stedenbouwwisie immers achter deze stedenbouwkundige principes zat een gezond stedelijk leven gedachte nog voor de term bestond. En deze principes maken deel uit van de identiteit van Overvecht. De principes van licht, lucht en ruimte	We begrijpen uw zorg. Het is niet de intentie om Overvecht of Kanaleneiland als een simpele verdichtingslocatie te beschrijven waarbij verdichting alleen maar voordelen zal brengen. We nuanceren de omschrijving in de Visie waarin we aangeven dat de principes van de oorspronkelijke opzet nog steeds gewaardeerd worden en dat mogelijke verdichting zorgvuldig moet plaats vinden. De specifieke karakteristiek met de kwaliteiten van Overvecht en van andere wijken in de gemeente Utrecht wordt beschreven in de welstandsnota.

	zouden juist gekoesterd moeten worden. Wij verwijzen in dit kader ook graag naar de zienswijze van Oud-Utrecht op de concept-omgevingsvisie, hieronder een aantal citaten uit deze zienswijze: “Overvecht vormt in Utrecht de schakel tussen de periode van wederopbouw en stadsuitbreidingen en de periode van groeiende welvaart en de suburbanisatie die daarop volgt. De stedenbouwkundige structuur, de omvang en de bebouwingstypologie is landelijk gezien vrij uniek.” “Oud-Utrecht constateert dat een visie vanuit het perspectief van erfgoed en vanuit de verbindende rol die erfgoed kan vervullen in de ontwerp-omgevingsvisie geheel ontbreekt.” “Door deze kwaliteiten onvoldoende te onderkennen ontstaan voorstellen die rationeel ogen vanuit bijvoorbeeld de optiek van verdichting langs een HOV-as, maar een aantasting betekenen van de ruimtelijke kwaliteit, de principes van de oorspronkelijke opzet en de beleving van bewoners.” T.a.v. van identiteit zegt de visie dat deze vaak wordt bepaald door historische structuren. In Overvecht, wat een relatief jonge wijk is, gaat het om de originele bouwstructuren, waarvoor gekozen is toen de wijk gebouwd werd. Ruime groene opzet, molenwiekbouw, flats waardoor ruimte blijft voor groen, een goed doordacht spel van hoog- en laagbouw etc. Behoud van deze structuren is belangrijk voor de identiteit, dus graag ook toepassen in de nieuw te bouwen woningen/buurtten. Dat de ruime en groene opzet van Overvecht juist ook heel erg gewaardeerd wordt door bewoners is ook te lezen in het participatieverslag bij de concept-Omgevingsvisie. Dit maakt ook duidelijk hoe belangrijk de inbreng van kennis en ervaring van bewoners uit de verschillende buurten van de wijk is. Er wordt te weinig voorgesorteerd op het benoemen (in latere uitwerkingen) van de unieke kwaliteiten van Overvecht. Kortom, we zien het belang en waardering van de cultuurhistorische aspecten van deze wijken graag ook benoemd worden in deze stedenbouwvisie in plaats van enkel (subjectieve) nadelen te benoemen van enkele plekken.	
11c	2. Dynamiek van de stad 10-minutenstad, slaat vooral op voorzieningen in relatie tot wonen. Het is een mooi uitgangspunt waar ook toen Overvecht werd ontworpen aandacht voor was.	Door in te zetten op binnenstedelijke verdichting grijpen we de groei van de stad aan als kans om de kwaliteit te verbeteren en toe te voegen, ook in de bestaande stad. Bijvoorbeeld door het uitbreiden en verbeteren van het OV, fietsverbindingen en het groen in de stad. Daarnaast draagt

	3. Verdichting Uitgangspunt in de nota is dat verdichting vnl. op knooppunten met openbaar vervoer plaatsvindt. Dit is ook uitgewerkt in de concept-omgevingsvisie. Verder moet verdichting bijdragen aan een betere leefomgeving door investeringen in groen, voorzieningen en duurzaamheid. Voor ons in Overvecht is dit een zorgpunt. Soms kun je beter helemaal niet verdichten als je een betere leefomgeving nastreeft. We maken bezwaar dat dit een (nogal krampachtige) vergoelijking wordt voor dichtbouwen. Ook noemen we weer het vooroordeel over Overvecht op p.17 “Het openbaar gebied mist vaak duidelijkheid: veel groenstroken en parkeerterreinen voelen anoniem en onbeheerd aan.” Hoewel er plekken zijn die beter ingericht en geherwaardeerd kunnen worden, herkennen wij als bewoners die anoniem en onbeheerd aanvoelende parkeerterrein en groenstroken vaak helemaal niet. De oplossing hiervoor wordt meteen gezien in het bijbouwen en transformeren van woningen, wat kan leiden tot een verbeterde situatie met een duidelijkere functie van de onbebouwde ruimte. Dit hoeft echter niet zo te zijn. De waardering en gebruik van deze plekken door bewoners heeft soms aandacht nodig, maar dat staat niet gelijk aan de noodzaak om het te bebouwen. Eenmaal bebouwd krijgt Utrecht dit nooit meer terug. Voorop zou moeten staan een heiligverklaring van de groenstructuur, als kwaliteit op zich, maar ook cultuurhistorisch en eerste ordenend principe bij verdichting. p. 15 “Ook bedrijventerreinen kunnen profiteren van verdichting.” Wij onderschrijven dit en vinden dat het bedrijventerrein ook kan profiteren van mengen van functies zoals wonen naast werken. In Overvecht zien we dat op dit gebied binnen de concept-Omgevingsvisie geen ambitie is, ook niet om het te onderzoeken. Graag zien wij dit opgenomen in de nieuwe versie.	binnenstedelijke verdichting bij aan het behouden van het groen rondom de stad. Welke afweging er in Overvecht wordt gemaakt rondom thema's als cultuurhistorie en het behoud van de groenstructuur is uitgewerkt in de Beleidsnota Omgevingsvisie Overvecht 2040. Hierin is ook de afweging over het al dan niet toestaan van woningbouw op bedrijventerrein Nieuw Overvecht uitgewerkt.
11d	4. Hoogtes Op p. 18 staat “Een aantal wijken in Utrecht leent zich voor een soepelere omgang met de maximale bouwhoogte. Dit zijn onder andere de naoorlogse wijken zoals Kanaleneiland, Transwijk en Overvecht. Deze wijken worden gekenmerkt door de voor die tijd typerende grootschalige ruimtelijke opzet en een grotere afwisseling tussen hoge en lage gebouwen.” Wij vinden: Niets soepel! Hoogbouw kan alleen als dit past in het zorgvuldig ontworpen ensemble van 10, 4 en 2 hoog bebouwing in de wijk dat de wijk sinds jaar en dag is en het in verhouding staat tot bestaande bebouwing. Er zit een logisch systeem achter en dat moet minstens zo blijven, liefst versterkt worden. Hier is duidelijk behoefte aan een	De hoogbouwkaart uit de Visie is sturend op stadsniveau en geeft met zones aan waar er hoe hoog gebouwd mag worden. De visie heeft een hoog abstractieniveau en is kaderstellend voor gebiedsbeleid. Op pagina 22 beschrijven we dat er altijd een gebiedsspecifieke uitwerking nodig is voor deze zones om meer gedetailleerd te bekijken waar en hoe hoogbouw past binnen het specifieke gebied. We zien dat onvoldoende helder staat aangegeven dat dit geldt voor zowel de knooppunten als de basis plus-zones. We zullen dit in de tekst duidelijker aangeven. Voor Overvecht is de Beleidsnota Omgevingsvisie Overvecht 2040 de gebiedsuitwerking waarin

	cultuurhistorische verkenning als onderdeel van dit nieuwe beleid. In Overvecht wordt op bepaalde plekken hoogbouw tot 70 meter toegestaan. Daar zijn veel zorgen over alsook over de mate van verdichting. Veel mensen ervaren hoogbouw tot 70 meter als onprettig en dus niet passend bij een menselijke maat (maat, schaal en proportie waarbij mensen zich prettig voelen) - ook met stedelijke laag met setback. Het gaat ook om de hoeveelheid hoogbouw. We roepen daarom op tot nadrukkelijker benoemen van plekken en manieren waar extra hoogbouw op een acceptabele manier uitgevoerd kan worden in Overvecht. In de Omgevingsvisie is bijvoorbeeld gekozen voor met name gebundelde verdichting langs een HOV-as waar al hoge dichtheden zijn en waar de flats in een kenmerkende U-vorm zijn geplaatst voor optimale bezonning en waar al een groene aangename omgeving is met ruimte voor ontmoeting. Deze kwaliteiten dreigen aangetast te worden. Wij hebben behoefte aan verduidelijking wat in balans zijn met de omliggende bebouwing voor deze buurten in Overvecht betekent. “Per knooppunt - die in de RSU 2040 zijn aangewezen als hoogstedelijke verdichtingslocatie - moet worden gezocht naar de verschijningsvorm die past bij de identiteit en het stedenbouwkundige karakter van het gebied. De keuze voor hoogbouw is niet vanzelfsprekend en vraagt om een zorgvuldige afweging.” Precies, dus ook in Overvecht. We zijn het er kortom niet mee eens dat nog meer hoogbouw zonder meer mogelijk lijkt te worden gemaakt in onze wijk zonder zorgvuldige inpassing en ongeacht consequenties voor woonkwaliteit. Overvecht wordt gezien als hoogbouwwijk door de vele tienhoog-flats van ongeveer 30 meter. Alsook flats van 8 verdiepingen van ongeveer 27 meter. Bewoners beschouwen deze flats allemaal als hoogbouw. In de visie wordt alleen boven de 30 meter beschouwd als hoogbouw. Dat vinden we onterecht en onwenselijk vanuit het perspectief van bewoners. Graag antwoord ter verduidelijking en aanpassing dat de vele flats in Overvecht ook tot hoogbouw gerekend worden. We pleiten daarnaast voor een aanvullende studie waarin de typische bebouwingsstructuur van Overvecht wordt geïdentificeerd en dat deze onderdeel wordt van beleid. Op de kaart waar Overvecht als knoop L genoemd wordt, staat een grote rode vlek die ook over laagbouwbuurten en parkzones getekend staat. Deze vlek komt niet overeen met de uitwerking in de concept-omgevingsvisie en we willen graag dat dit aangepast wordt.	beschreven staat hoe er, en op welke plekken er met hoogbouw wordt omgegaan. De classificering ‘hoogbouw’ voor alle gebouwen hoger dan 30 meter heeft implicaties voor nieuwe gebouwen. We stellen meer eisen aan de kwaliteit en inpassing van deze gebouwen omdat ze meer impact hebben op hun omgeving. Dat sommige van de flatgebouwen van Overvecht van 27 meter hoog niet onder deze definitie vallen heeft geen verdere consequenties. We passen de visie daarom niet aan.
11e	Stedenbouwkundige uitgangspunten Uit de participatierondes komen 4 waarden:	De classificering ‘hoogbouw’ voor alle gebouwen hoger dan 30 meter heeft implicaties voor nieuwe gebouwen. We stellen meer eisen aan de kwaliteit

	1. Mens voorop 2. Diversiteit en menging 3. Ruimte voor ontmoeting 4. Aangename en groene leefomgeving Die worden verdeeld over de volgende onderdelen 1. Ruimte voor gemeenschappen Is in Overvecht al voldoende. Prima uitgangspunt voor nieuwe woningen. 2. Menselijke maat Hierin veel aandacht voor de architectuur. Staan we achter maar zie ook onze reactie hierboven en onze zienswijze op de concept-Omgevingsvisie. 3. Zachte overgang publiek-privé Uitgangspunten zien er wel goed uit. Voor de gemeenschappelijke hal hebben de experimentele flats in Overvecht wellicht model gestaan. Prima. Aandachtspunt is het verdwijnen van balkons na renovatie of ontbreken ervan bij nieuwbouw waardoor het gebouw naar binnen gekeerd is en er minder contact is met de buurt. 4. Een excellente plint Is inderdaad ook een beheeropgave, zie de vele afgeplakte ramen op de NPD-strook. En zie ook ons commentaar over de garageboxen bij de Na-orlogse woonwijk op p. 5 van deze zienswijze.	en inpassing van deze gebouwen omdat ze meer impact hebben op hun omgeving. Dat sommige van de flatgebouwen van Overvecht van 27 meter hoog niet onder deze definitie vallen heeft geen verdere consequenties. We passen de visie daarom niet aan.
11f	5. Buurten nodigen uit om te lopen Natuurlijk is er niemand tegen groen, extra wandelpaden etc. Maar er staat ook “door de focus op de voetganger maken we ruimte in de stad, letterlijk...” en “...minder auto's in het straatbeeld...” En er wordt gesproken over straten waar de verhouding tussen verharding (voor auto's) en groen en bomen uit balans zijn, die niet uitnodigend zijn om te wandelen. Maar ons is niet duidelijk wat is het criterium voor dat “uit balans zijn”. Bovendien zien we dat wandelpaden juist op veel plekken smaller zijn worden. 6. Een uitnodigende openbare ruimte De bedoeling is dat mensen hier elkaar kunnen ontmoeten. In de praktijk zien we dat op veel plekken zitbankjes worden weggehaald zoals bij diverse winkelcentra. In Overvecht hebben we ook hoog gewaardeerde spetterbadjes -deel van het gebouwde erfgoed van onze wijk-, waar de ouders op bankjes kunnen zitten om de kinderen in de gaten te houden en om elkaar te ontmoeten. Maar er is steeds discussie over het behoud daarvan. Die discussie moet dus stoppen. 7. Gevarieerd en verbonden groenblauw Hier is niets op tegen. Onze zorgen liggen meer op het behoud van ons groen en blauw.	De richtlijnen uit de Visie zijn voor de gehele gemeente opgesteld en zijn daarmee generiek van aard. Per gebied, buurt of ontwikkeling wordt er een vertaling gemaakt naar de juiste oplossing die past bij het gebied en de buurt. Een juiste balans tussen de ruimte voor auto's, groen en de voetganger is per wijk verschillend en zal dus ook tot een andere afweging kunnen leiden. Vanwege het veranderende klimaat hebben we juist richtlijnen opgenomen om bij gebiedsontwikkelingen hier beter op te kunnen sturen. In de Beleidsnota Omgevingsvisie Overvecht 2040 is gezocht naar een juiste balans en komen genoemde thema's aan bod door middel van spelregels en uitgangspunten voor verdere zorgvuldige afweging en uitwerking.

	8. Een aangenaam microklimaat Onze zorgen over behoud van het microklimaat zijn al verwoord in de zienswijze van de Omgevingsvisie. M.n. de bezonning, hittestress en geluidshinder in de gebieden die dicht gebouwd lijken te gaan worden in de wijk. Dit zijn mooie uitgangspunten voor de nog te bouwen buurten. De vraag is wel hoe realistisch ze zijn in relatie tot de enorme bouwopgave die de stad zich oplegt.	
11g	9. Laat ruimte voor het onverwachte Mooie uitgangspunten. In een aantal herkennen we elementen die wij ook in onze visie "Einsteinwartier" hadden opgenomen. 10. Meervoudig ruimtegebruik - Ook hier hadden wij een element van opgenomen in onze visie Einsteinwartier: Ondertunnel de Einsteindreef waardoor er op gebouwd kan worden, maar die ook de verkeerssituatie van Overvecht Noord naar Overvecht Zuid veel beter maakt. Ook de NRU zou ondertunneld kunnen worden, daar kan een groot deel (en misschien wel meer) van de woningbouwopgave op landen! - Meervoudig ruimtegebruik zoals het in de stedenbouwkundige visie voorgesteld wordt, heeft ook een andere kant. Een schoolplein dat na de lessen toegankelijk voor de hele buurt wordt, zonder dat er ook geregeld toezicht is, wordt in de praktijk een hangplek waar jongeren overlast veroorzaken. 11. Een toekomstbestendig gebouw	In de Verdieping omgevingsvisie Overvecht wordt aangegeven dat schoolpleinen onderdeel kunnen worden van de openbare ruimte, buiten schooltijden. Maar dat hier wel maatregelen bij horen zodat de schoolpleinen netjes blijven. Bij ontwikkelingen waarbij meervoudig ruimtegebruik een rol speelt zal er aandacht zijn voor zowel de kansen als de risico's.
11h	Het voorbeeld van de parkeergarage in Kopenhagen roept de vraag op over de degelijkheid van deze gebouwen: er zijn in NL de laatste jaren verschillende parkeergarages ingestort. Ook zien we de sociale veiligheid als risico. Jammer dat op foto nr. 5 een voorbeeld uit Amsterdam staat, terwijl wij in Utrecht de Werkspoorfabriek hebben in 2020 door de BNA (Branchevereniging Nederlandse Architectenbureaus) genomineerd als een van de tien finalisten in de verkiezing 'Beste Gebouw van het jaar 2020' o.a. wegens de circulaire gebiedsontwikkeling.	We zullen het Utrechtse voorbeeld toevoegen bij het uitgangspunt toekomstbestendig gebouw
11i	Hoe nu verder? Wij hebben behoefte aan verduidelijking hoe de Nota Omgevingskwaliteit zich verhoudt tot de Omgevingsvisie Overvecht en het Masterplan	De RSU 2040 is onderdeel van de omgevingsvisie Utrecht, de 'koers' van Utrecht. Dat is het beleid voor de lange termijn: de stip op de horizon. De Visie wordt aan deze koers toegevoegd als kwaliteitskader. Aan de Visie is geen uitvoeringsplanning gekoppeld.

	Overvecht Centrum. Ook roept de nota de vraag op hoe de uitvoeringsplanning van deze visie er uit gaat zien en hoe de participatie gaat plaatsvinden. Hopelijk gaat in de participatie de nota “Geen Utrecht zonder U” een hoofdrol spelen, waarin de bewoner centraal staat.	De beleidsnota Omgevingsvisie Overvecht is een uitwerking van de koers van Utrecht op gebiedsniveau. Hierin worden concrete keuzes gemaakt om de gestelde ambities te kunnen realiseren. Sinds 2022 werkt een team van betrokken inwoners en ondernemers uit de wijk, eigenaren van grond en gebouwen en de gemeente aan een toekomstplan voor Overvecht Centrum. De eisen en wensen waaraan de gebouwen en openbare ruimte in dit gebied aan moeten voldoen worden hierin nog preciezer opgeschreven. De Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht (COU) is een onafhankelijke commissie die het Utrechtse gemeentebestuur adviseert over aanvragen voor een Omgevingsvergunning en over de integrale kwaliteit van de fysieke leefomgeving: welstand, monumenten, stedenbouw, inrichting van de openbare ruimte en cultuurhistorie. De COU is de opvolger van de Welstandscommissie Utrecht. De Nota Omgevingskwaliteit wordt op dit moment ontwikkeld om de welstandsnota 'De schoonheid van Utrecht' te vervangen. De Nota Omgevingskwaliteit moet de COU in staat stellen om beter te kunnen adviseren op ruimtelijke ontwikkelingen.
11j	De Utrechtse praktijk Na-oorlogse woonwijk: hier vinden we elementen die uit de visie Einsteinkwartier komen, bijv. de levensloopbestendige woningen die aangepast kan worden aan de levensfase van bewoners. p. 36 “Door minder auto’s in het straatbeeld een plek te geven ontstaat hiervoor ruimte.” versus p. 58 “Door garageboxen en bergingen om te bouwen naar nieuwe woningen ontstaat er een aantrekkelijk straatbeeld. Het openen van de gevel zorgt voor meer sociale controle en vergroot het gevoel van veiligheid.” Bij veel garageboxen is al genoeg sociale controle van ogen op de eerste verdieping of vanuit huizen aan de overkant. Veel garageboxen worden gebruikt auto’s te stallen en dus juist niet op straat te parkeren. Deze auto’s komen in dit geval dan op straat wat ook niet wenselijk is. Ook hebben bewoners garageboxen in bezit of gehuurd voor opslag omdat de ruimte binnenshuis beperkt is. Dit draagt op sommige plekken juist bij tot meer ogen op straat en sociale interactie bij de boxen (ruimte voor het onverwachtel). Bovendien kan het bijdragen aan de wijk economie omdat het ondersteunend kan zijn aan de activiteiten van diverse kleine bedrijfjes. Zonder mogelijkheden tot opslag dichtbij huis zouden bewoners zich gedwongen zien om bijv. te huren bij private opslagbedrijven die niets bijdragen aan werkgelegenheid in de wijk.	Sociale veiligheid is een belangrijk aandachtspunt in de na-oorlogse wijken. De inrichting van de buitenruimte en het ontwerp van de gebouwen draagt hier niet altijd aan bij. Garageboxen zorgen voor een gesloten gevel en uitstraling. We begrijpen dat de garageboxen een functie vervullen en praktisch zijn voor bewoners. We herkennen het beeld niet dat veel garageboxen worden gebruikt om auto’s in te stallen. Bij een herontwikkeling van garageboxen zal moeten worden onderzocht welke functies verdwijnen en of die een andere plek in de wijk kunnen krijgen.

	Wij vinden dit een voorbeeld waarbij te veel vanuit het positieve wordt beredeneerd en die totaal voorbij gaat aan de nadelen voor bewoners. Wij vinden het dan ook onwenselijk dat de mogelijkheid van een garagebox gebruik te maken alleen mogelijk wordt voor mensen met een koopwoning/c.q. koopgarage.	
11k	Werkgebied Gaat men hier met het OV, de fiets of te voet naar het werk? Hoe realistisch is het om op een bedrijventerrein de auto te laten staan? Vooral als die auto gebruikt moet worden voor vervoer van bedrijfsgoederen. Wij danken u alvast voor uw reactie.	(Bedrijfs)auto's, busjes en vrachtwagens zijn en blijven in de toekomst belangrijk voor goed functionerende bedrijventerreinen. We constateren echter ook dat er op bedrijventerreinen de ruimte voor nieuwe bedrijven schaars is. Niet iedereen die op een bedrijventerrein werkt heeft gedurende de dag een (bedrijfs)auto nodig voor zijn/haar werk. Veel mensen reizen alleen van/naar hun werk en kunnen deze verplaatsing mogelijk ook met OV, fiets en/of lopend maken. Minder (geparkeerde) auto's op straat kan helpen om de schaarse ruimte beter te benutten. Daarnaast zien we dat het op veel bedrijventerreinen op dit moment niet veilig of aantrekkelijk is om met het OV, de fiets of te voet naar het werk te gaan. Hierin investeren kan helpen het autogebruik te verminderen. Daarbij zorgt een verschuiving naar OV, fiets en lopen er ook voor dat noodzakelijk autoverkeer ook in de toekomst mogelijk blijft.
12a	Utrecht kent meer dan 700 sport- en beweegaanbieders in de stad. SportUtrecht heeft formeel de rol als belangenbehartiger en vertegenwoordiger van de Utrechtse sportwereld. Om die rol van belangenbehartiger goed in te kunnen vullen bestaat het zogenoemd 'Utrechts Sportcollectief'. Daarin is een groot deel van sportclubs vertegenwoordigd met de vertegenwoordigers van de 14 sport(tak)netwerken. Niet vertegenwoordigde clubs zijn van harte welkom. Als trekkersgroep van het Utrechts SportCollectief stemmen wij, namens de verschillende sporttaknetwerken in de stad, altijd af met SportUtrecht, zodat er steeds vanuit een mond is meegedacht en gepraat vanuit het breed Utrechts sportbelang. Samen met de 14 sporttaknetwerken in de stad is dit jaar een eigen programma ontwikkeld met 67 punten op basis van meerdere creatieve sessies. Dit programma dient als basis voor de gesprekken met de gemeente over de nieuwe nota Sport en Bewegen. Veel standpunten uit ons programma hebben een link met de (schaarse) ruimte in Utrecht. Om deze reden willen	De Visie geeft uitgangspunten mee voor leefbaarheid en kwaliteit in de stad. Er worden geen uitspraken gedaan over de betaalbaarheid van (sport)accomodaties. Het beleid van Utrecht op het gebied van sport kunt hier lezen.

	we met onze reactie een positieve bijdrage leveren aan het versterken van de Stedenbouwvisie. In de bijlage hebben we ons hele programma opgenomen. Hieronder leggen we een link tussen onderdelen uit ons programma die een directe link hebben met de Stedenbouwvisie. Hierin volgen wij de opzet van ons eigen programma. Vanzelfsprekend zijn wij bereid in een gesprek ons zienswijze toe te lichten. 1. Voor het Utrechts SportCollectief is de betaalbaarheid van de sportaccommodaties belangrijk voor het aantrekken en behouden van leden en het stimuleren van inclusiviteit en diversiteit, zodat iedere bewoner van de stad Utrecht de mogelijkheid heeft om te sporten en bewegen. Het liefst in zijn of haar eigen buurt.	
12b	2. De capaciteit van de sportaccommodaties is belangrijk voor het behouden van een gezond en gebalanceerd sportaanbod aan de bewoners van de stad Utrecht, waarbij rekening wordt gehouden met variatie in aanbod en niveau van sporten. Dit betekent dat bij de ontwikkeling van nieuwe woonwijken en de verdichting van bestaande buurten, rekening moet worden gehouden met de behoefte aan extra sportvelden, -hallen en andere sportvoorzieningen. In het Concept-Stedenbouwvisie zien wij dit helaas onvoldoende terugkomen. Laat ruimte voor sport en bewegen evenredig meegroeien met de ontwikkeling van de stad (aantal inwoners) (zoals bedoeld met de barcode).	De Visie doet geen uitspraken over de programmatische invulling van stedelijke ontwikkelingen. Hiervoor wordt in de RSU2040 de methodiek van de Utrechtse Barcode gepresenteerd. Deze methodiek helpt de gemeente om te zorgen voor een gebalanceerde en integrale groei van de stad. Sport is hier ook een onderdeel van.
12c	3. Sporten met wachtlijsten of sporten die groeien moeten prioriteit krijgen voor extra ruimte. Neem ook het ruimtebeslag van iedere sport mee in de keuzes. En ook ontwikkelingen van een sport zoals de leegstand op zondag op voetbalvelden; alleen uitbreiding als er (meer) op zondag wordt gespeeld.	De Visie doet geen uitspraken over de programmatische invulling van stedelijke ontwikkelingen. Hiervoor wordt in de RSU2040 de methodiek van de Utrechtse Barcode gepresenteerd. Deze methodiek helpt de gemeente om te zorgen voor een gebalanceerde en integrale groei van de stad. Sport is hier ook een onderdeel van.

12e	4. Het Utrechts SportCollectief bepleit dat in co-creatie wordt gekeken naar het concept van Open Sportparken ten behoeve van het optimaal benutten van de publieke ruimte en het voldoen aan de verordeningen in de Omgevingswet ten aanzien van een gezondheid bevorderende leefomgeving. Het Utrechts SportCollectief vindt dat alleen co-creatie (met de sportaanbieders) kan leiden tot een veilige, effectieve en bevorderende inrichting van de Open Sportparken. Wij zijn absoluut voorstander om meer te doen met de beschikbare capaciteit om de leefbaarheid te vergroten. En sportaccommodaties zijn de plek bij uitstek voor sociale cohesie. En tenslotte valt er veel winst te behalen voor de sociale veiligheid maar ook voor de urban sports. Er is vaak incurante ruimte rondom sportparken die goed gebruikt kan worden voor sport in de openbare ruimte. Voor Het Utrechts SportCollectief is het belangrijk dat de Open Sportparken bijdragen aan sportparticipatie voor alle inwoners van de stad door de bereikbaarheid van deze parken en de verbindingen met andere voorzieningen in de stad Open parken moeten extra voorzieningen hebben om aantrekkelijk te zijn voor(nieuwe) sporters, met een goede verbinding met de omgeving. Bijvoorbeeld goede beweeglinten als een logisch onderdeel van het netwerk aan open sportparken. Goede samenwerking tussen de gemeente en sportaanbieders is hier noodzakelijk. Er moet wat ons betreft gedacht worden vanuit een netwerk van open parken.	We willen graag samen met Utrechters de stad maken. Hierbij is het belangrijk dat duidelijk is hoeveel invloed mensen hebben bij een project. We hebben een indeling gemaakt van verschillende vormen van samenwerking. Bij elke ontwikkeling kiezen we samen met Utrechters de best passende samenwerkingsvorm voor dat moment. U kunt hier meer over lezen het beleid voor samenwerken met bewoners
12f	5. Leg nog meer nadruk op het ontwerpen van toegankelijke sportsportaccommodaties in Utrecht voor alle uniek-sporters (sporters met een handicap) en bezoekers. Ook de bestaande accommodaties en voorzieningen.	We willen dat alle Utrechters gewoon invulling kunnen geven aan hun leven. Ook als zij een beperking hebben. U kunt meer lezen over beleid voor toegankelijkheid
12g	6. In de "Concept Stedenbouwvisie 2040" wordt het doel gesteld om dagelijkse voorzieningen, waaronder sportfaciliteiten, op loopafstand bereikbaar te maken. Dit	De Visie doet geen uitspraken over de programmatische invulling van stedelijke ontwikkelingen. Hiervoor wordt in de RSU2040 de methodiek van de Utrechtse Barcode gepresenteerd. Deze methodiek helpt de gemeente

	concept sluit aan bij de ambitie van "Het Utrechts SportCollectief" om iedereen in staat te stellen om binnen 10 minuten fietsafstand hun gewenste sport te beoefenen. Dit geldt natuurlijk niet voor alle sporten, maar met name voor de meer gangbare sporten (zoals hockey, voetbal, tennis, fitness) die over de stad zijn verdeeld. Als er maar 2 honk- en softbalclubs wordt dit lastiger. Wij maken ons zorgen of de '10-minuten'- ambitie ook wordt gerealiseerd. De groei van sportaccommodaties en voorzieningen blijft in onze optiek sterk achter bij de groei van de woningbouw. Hiernaast maken we ons zorgen dat sportaccommodaties steeds meer naar de randen van de stad worden verplaatst.	om te zorgen voor een gebalanceerde en integrale groei van de stad. Sport is hier ook een onderdeel van.
12h	7. Sportaanbieders promoten het lopen en fietsen naar de club. Voor bezoekers (bijvoorbeeld teams die op bezoek komen) en sporten met een regionale aantrekkingskracht zijn goede parkeerfaciliteiten (o.a. verlicht, invaliden parkeerplekken, elektrisch laden) en slim omgaan met parkeerplekken noodzakelijk door parkeerplekken te combineren met anderen zoals bij Den Hommel of parkeerplaats De Rivierenwijkers. Wij zouden in de stedenbouwvisie meer aandacht willen voor deze specifieke (sport)context.	Het door uw geschetste beeld van slim omgaan met de beschikbare ruimte sluit goed aan bij principe 10. Meervoudig ruimtegebruik. In de definitieve versie van de Visie nemen we hier een verwijzing op naar deze specifieke (sport)context van meervoudig ruimtegebruik.
12i	8. Wij zijn zeer blij dat er aandacht is voor (sociaal) veilige fiets en wandelroutes naar voorzieningen. Vooral sportaanbieders met sportaccommodaties aan de randen van de stad geven aan dat zij minder aantrekkelijk zijn voor sporters als de veiligheid niet goed is geborgd. Overvecht Noord is bijvoorbeeld slecht bereikbaar met openbaar vervoer en slecht verlicht. Het gaat hierbij zowel om de bereikbaarheid voor lopen, fietsen en openbaar vervoer (zowel voor kinderen als volwassenen), goede straatverlichting en het veilig parkeren.	De gemeente Utrecht wil bereikbaar en aantrekkelijk blijven, ondanks de groei. We geven daarbij voorrang aan gezonde en duurzame vormen van verplaatsen. Sociale veiligheid van routes is hierbij een belangrijk aandachtspunt. U kunt hierover meer lezen in het mobiliteitsbeleid.

12j	9. Wij willen dat bij de groei, herontwikkeling en/of verbouw van de stad elke sporter zijn sport moet kunnen uitoefenen. Het collectief wil dat de gemeente zorgt voor vervangende ruimte voor de sport (honkbal en softbal in Nieuw Welgelegen, zwembad), vergelijkbaar met de benadering bij scholen. Dit standpunt is voor een stad in ontwikkeling en transitie een belangrijke, nog ontbrekende 'spelregel' in de Stedenbouwwisie.	De Visie doet geen uitspraken over de programmatische invulling van stedelijke ontwikkelingen. Hiervoor wordt in de RSU2040 de methodiek van de Utrechtse Barcode gepresenteerd. Deze methodiek helpt de gemeente om te zorgen voor een gebalanceerde en integrale groei van de stad. Sport is hier ook een onderdeel van.
12k	10. De kosten voor de huur van de (gemeentelijke) accommodaties en faciliteiten moeten in verhouding staan met de financiële mogelijkheden van de sportverenigingen en sportaanbieders om zo een breed sportlandschap te behouden. Dit staat momenteel enorm onder druk. De stedelijke uitbreiding en verdichting moet er in onze ogen op gericht zijn dat nieuwe (sport)voorzieningen slim worden verweven in de bouwopgave zodat kosten voor accommodaties beheersbaar blijven. Dit versterkt de leefbaarheid van de stad. Een integraal huisvestingsplan kan hierbij helpen.	De Visie geeft uitgangspunten mee voor leefbaarheid en kwaliteit in de stad. Er worden geen uitspraken gedaan over de betaalbaarheid van (sport)accommodaties. Het beleid van Utrecht op het gebied van sport kunt u lezen op: https://omgevingsvisie.utrecht.nl/thematisch-beleid/sport
12l	11. Voor Het Utrechts SportCollectief is de betrokkenheid van de sportverenigingen en de anders georganiseerde sportaanbieders bij de ontwikkeling van sportaccommodaties om zo vanuit co-creatie te komen tot een vitale balans in de realisatie, de ontwikkeling, het behoud, het beheer, de veiligheid en waar mogelijk de financiering van sportaccommodaties. Sportaanbieders willen vroegtijdig betrokken worden bij deze (her)ontwikkelingen. Op deze wijze kunnen we de beperkte ruimte optimaal inrichten. De sport wil graag haar kracht, kennis (welke ruimtebehoefte bestaat er, aan welke sporteisen moet de accommodatie voldoen), ervaring en ideeën inbrengen. Maak gebruik van de bestaande gemeenschapskracht. Er moet een eerlijke verdeling van ruimte zijn. Sporten mogen niet worden uitgesloten van uitbreiding. Waar nodig een eerlijke verdeling	We willen graag samen met Utrechters de stad maken. Hierbij is het belangrijk dat duidelijk is hoeveel invloed mensen hebben bij een project. We hebben een indeling gemaakt van verschillende vormen van samenwerking. Bij elke ontwikkeling kiezen we samen met Utrechters de best passende samenwerkingsvorm voor dat moment. U kunt hier meer over lezen op: https://www.utrecht.nl/bestuur-en-organisatie/beleid-en-omgevingsvisie/beleid-voor-samenwerken-met-bewoners

	combineren met efficiënt gebruik; een sporthal specifiek maken voor een sport is efficiënter en zal het verenigingsleven helpen tot bloei te komen. Bij strijd om de ruimte wil het Utrechts SportCollectief faciliterend optreden.	
12m	12. Om de beperkte ruimte optimaal te benutten, wil de sport graag creatief meewerken met de gemeente en denken aan nieuwe oplossingen. Creëer nieuwe faciliteiten, zoals 'De Sporttoren', om ruimte te bieden aan diverse sportactiviteiten en efficiënt gebruik te maken van het beschikbare stadsoppervlak. Wie vinden de sporttoren in Denemarken een aansprekend voorbeeld: Creëer meer onder één dak. Begin met ideeën.	Efficiënt omgaan met de ruimte sluit aan bij de Visie. We geven uw voorbeeld ter inspiratie door aan onze collega's van de afdeling Sport.
12n	13. Wij zijn blij dat in de Stedenbouwkundige visie het meervoudig gebruik van ruimte wordt gestimuleerd. Denk aan: a. Combineren van functies in gebouwen (Sporthallen die overdag door scholen worden gebruikt en 's avonds voor recreatieve sporten) b. Benutten van daken voor de sport c. Integreren van functies in de openbare ruimte: Schoolpleinen die na schooltijd als speelplek voor de buurt dienen en parken die ruimte bieden voor sport, recreatie en evenementen. d. Flexibel gebruik van ruimtes: ruimtes die gedurende de dag voor verschillende doeleinden kunnen worden gebruikt, bijvoorbeeld een vergaderruimte die 's avonds als sportzaal dient. Vanuit veel sportaanbieders wordt aangegeven dat zaalsport-accommodaties niet altijd multi-sportaccommodaties hoeven te zijn die gecombineerd moeten worden met middelbare scholen. Het creëren van slimme sport specifieke accommodaties zou voor grotere zaalsporten juist efficiënter kunnen zijn, bijvoorbeeld voor basketbal en turnen. En ook andere vormen van 'multi' gebruik blijven relevant zoals het samenbrengen van meerdere functies, zoals BSO, zorg en fysiotherapie, onder één dak.	Het door uw geschetste beeld van slim omgaan met de beschikbare ruimte sluit goed aan bij principe 10. Meervoudig ruimtegebruik. In de definitieve versie van de Visie nemen we hier een verwijzing op naar deze specifieke (sport)context van meervoudig ruimtegebruik.

12o	14. De gemeentelijke visie om ongelijk te investeren voor gelijke kansen wordt ondersteund, met de nadruk op eerlijke en transparante ondersteuning bepaalde sporten en verenigingen. Duidelijk moet worden hoe 'ongelijk investeren voor gelijke kansen' wordt ingevuld. Wij zijn wel benieuwd hoe dit principe concreet wordt vertaald vanuit de Stedenbouwvisie. Betekent dit meer sportfaciliteiten- en accommodaties in kwetsbare wijken?	De Visie doet geen uitspraken over de programmatische invulling van stedelijke ontwikkelingen. 'Ongelijk investeren voor gelijke kansen' houdt in dat we de middelen die we beschikbaar hebben naar de mensen gaan die dit het hardst nodig hebben. Hoe hier invulling aan gegeven wordt is te lezen in het coalitieakkoord 2022-2026.
12p	15. De "Concept Stedenbouwvisie 2040" benadrukt het belang van een fijnmazig netwerk van wandelroutes, veilige oversteekpunten en een aantrekkelijke openbare ruimte met groen, schaduw en rustpunten. Dit stimuleert sporters om te voet of met de fiets naar sportlocaties te gaan, wat bijdraagt aan hun algehele welzijn en de leefbaarheid van de stad. Wij onderschrijven dit en vinden dat sportaanbieders hier een actieve rol in hebben.	We werken continue aan het verbeteren van het wandel- en fietsnetwerk van Utrecht. Als we dit doen in de buurt van sportvoorzieningen nemen we sportaanbieders mee in de planvorming.
	16. Voor het Utrechts SportCollectief betekent inclusiviteit ook dat sport fysiek bereikbaar is voor iedereen, dat er goede doorstroom is tussen de verschillende sporten en aanbieders om iedere levensfase van een inwoner van de stad te kunnen ondersteunen en dat iedere inwoner de sport kan vinden die het beste past en waar het meeste plezier uit wordt gehaald tijdens de beoefening. Succes met het afronden van de visie en neem gerust contact op om onze reactie	We willen dat iedereen in Utrecht gezond en prettig kan sporten en bewegen. U kunt hierover meer lezen in het sportbeleid.
13a	Vooraf Als bewoners van Overvecht zijn wij medio 2023 overvallen door de plannen voor onze wijk zoals die neergelegd zijn in het concept Omgevingsvisie Overvecht. Wij hebben onze visie daarop gegeven in onze persoonlijke zienswijzen en in een gezamenlijke zienswijze met onze buurt. Wij hebben vooral ernstige kritiek op de wijze waarop de participatie is ingezet en uitgevoerd. We hebben dat verwoord in het document "De fuik in" en proberen hierover in gesprek te gaan met alle betrokken partijen: de	Het is ons bekend dat u meerdere zienswijzen heeft ingediend op de omgevingsvisie Overvecht. We betreuren het dat u de participatie als onvoldoende heeft ervaren. De gemeente heeft op meerdere momenten in het proces van de omgevingsvisie Overvecht, op veel verschillende manieren (wijkberichten, online campagne, gesprekken in de wijk, etc.) Overvechters uitgenodigd om mee te denken over de omgevingsvisie. Niet alles wat er is georganiseerd, is zichtbaar voor iedereen. Zo hebben er meer dan 200 gesprekken (één-op-één of in kleine groepjes) met Overvechters

	manier waarop de gemeente Utrecht die participatie tot nu toe heeft uitgevoerd brengt naar ons idee schade toe aan de democratie. Nu ligt het concept Stedenbouwvisie voor ons en mogen we vóór 17-11 opnieuw een zienswijze indienen. Opnieuw proberen we gemeentelijke beleidsontwikkeling te begrijpen en de gebruikte instrumenten te beoordelen. Opnieuw kunnen we dat niet doen zonder de termen “onwaarheid, misleiding, onjuiste voorstelling van zaken” te gebruiken. We doen dat niet graag maar we doen het uit vanuit grote zorgen	verspreid over de wijk plaatsgevonden. Veel Overvechters hebben hun mening gegeven in gesprekken, bij bijeenkomsten of via online enquêtes. Daar zijn we blij mee. We beseffen ons ook dat we mogelijk niet iedereen bereikt hebben en dat niet alle Overvechters prioriteit geven aan het delen van hun mening voor de omgevingsvisie. Uiteindelijk is dat ook ieders eigen keuze. We hebben tijdens het proces de mogelijkheden, keuzes en afwegingen voor de omgevingsvisie voorgelegd aan Overvechters. Bij sommige thema's, zoals vergroenen en betere verbindingen, blijkt het draagvlak groot. Voor andere thema's, zoals het afsluiten van doorgaande wegen, blijkt het draagvlak bij sommige Overvechters laag. Dit is ook te lezen in het participatieverslag. Wanneer mogelijk, is tijdens het proces de omgevingsvisie aangepast op de inbreng vanuit Overvechters. Soms zijn echter andere keuzes gemaakt, bijvoorbeeld vanwege stadsbrede belangen of om de wijk toekomstbestendig te maken.
13b	Zachte waarden en steenharde conclusies We zien dat het concept Stedenbouwvisie uitgaat van zachte, nauwelijks gedefinieerde, waarden als “historiciteit, identiteit, menselijke maat, leesbaarheid”, waarop letterlijk steenharde conclusies, over sloop, verdichting, hoogbouw gebaseerd worden. De argumenten en redeneringen die hier worden verwoord rammelen! Zie voor uitwerking van een drietal begrippen Bijlage 1. Het geheel wekt sterk de indruk dat de inhoud van deze nota bepaald is door het gegeven dat er x aantal woningen gebouwd moeten worden én het standpunt dat dat beschermd gebied en “basisgebied” een identiteit heeft die daarmee niet belast mag worden. De basis+ wijken daarentegen wordt een identiteit toegeschreven die zich leent voor een “soepele omgang”! Verdichten, transformeren, hoogbouw toepassen. Zo lezen we op blz. 18: “Een aantal wijken in Utrecht leent zich voor een soepelere omgang met de maximale bouwhoogte. Dit zijn onder andere de naoorlogse wijken zoals Kanaleneiland, Transwijk en Overvecht. Deze wijken worden gekenmerkt door de voor die tijd typerende grootschalige ruimtelijke opzet en een grotere afwisseling tussen hoge en lage gebouwen.” ... “worden gekenmerkt door de voor die tijd typerende...” hebben we hier niet een wezenlijk stukje identiteit te pakken?	Zowel in de RSU als de Visie is geborgd dat de geschiedenis van een plek, het erfgoed en de cultuurhistorische waarde een belangrijk vertrekpunt zijn bij ontwikkelingen in de gemeente. In paragraaf 2.1 van de Visie stellen we dat dit erfgoed er in elke wijk of op elke plek anders uit kan zien en anders beleefd wordt. Omdat er in een aantal Utrechtse wijken er al meer hogere gebouwen staan geeft de Visie ontwikkelingen in deze buurten de ruimte om aan te sluiten bij de bestaande opzet. In de Visie wordt geen afweging gemaakt tussen sloop, verdichting of bijbouwen op een specifieke plek. Deze afweging wordt in het gebied gemaakt op basis van de identiteit. De uitwerking hiervan en spelregels hiervoor zijn te vinden in de Beleidsnota Omgevingsvisie Overvecht 2040.
13c	Wie iets weet van architectuur weet dat deze wijken zijn neergezet op basis van een aantal goed doordachte principes: verhoudingen tussen groen en bebouwing, verhoudingen tussen hoog en laag, bezonning, licht en lucht, aantallen woningen en inwoners per hectare.	Met de RSU 2040 heeft Utrecht de koers ingezet om de groei van de stad in goede banen te leiden. Hoewel de grootste groei van aantal woningen geprogrammeerd is rondom (nieuwe) knooppunten, zal ook een deel in de

	Vraag is nu waaróm zou deze identiteit wél mogen worden aangetast? In gesprek met Dhr. Fred Dekkers (GL), naar aanleiding van het concept Omgevingsvisie Overvecht, merkt hij op dat het probleem weleens wil zijn dat het geheugen van bewoners wat verder teruggaat dan het geheugen van (een nieuwe generatie) beleidsmakers. Dat lijkt hier duidelijk het geval. Ook Overvecht heeft inmiddels een geschiedenis, niet alleen wat bewoning betreft maar ook wat betreft de strijd die bewoners hebben moeten voeren tegen het volbouwen van de wijk waar gemeente en woningbouwverenigingen voorstanders van waren. In dit concept Stedenbouwvisie vinden we daar niets van terug. Die geschiedenis is wel te vinden in het boekje “Overvecht” in de serie “De Utrechtse Wijken” uitgegeven door het Utrechts Archief in 2002. Op blz. 41 t/m 43 bijvoorbeeld: Overvecht zou rond 1970 afgerond worden met de bouw van enkele zeer hoge torenflats. Tijdens de bouw veranderden de plannen tav omvang en bouwhoogte enkele keren. Protesten van bewoners hadden uiteindelijk succes: in 1979 waren de woontorens voorgoed van de baan! Totdat in 1984....en in 1998en toen nog in 2001... We vrezen dat het de andere na-oorlogse wijken niet veel beter is vergaan. Op blz. 17 van het concept Stedenbouwvisie blijkt dat de oorspronkelijke bouwprincipes licht, lucht en ruimte voor de buitenwijken wél bekend zijn maar worden die kenmerken negatief beoordeeld: “Het openbaar gebied mist vaak duidelijkheid: veel groenstroken en parkeerterreinen voelen anoniem en onbeheerd aan. Het bijbouwen en transformeren van woningen kan leiden tot een verbeterde situatie met een duidelijker functie van de onbebouwde ruimte.” Mist het openbaar gebied vaak duidelijkheid? En zo ja, is dan bijbouwen en transformeren de juiste of enige oplossing? Waarom wordt dit zo stellig beweerd? Ons oordeel over het concept Stedenbouwvisie: de conclusies in dit document volgen niet uit de besproken waarden maar de inhoud is toegeschreven naar hetgeen al van te voren vaststond: verdichting en ophoging zal alleen plaatsvinden in de buitenwijken.	bestaande stad, waaronder Overvecht, plaats vinden. Door in te zetten op binnenstedelijke verdichting grijpen we de groei van de stad aan als kans om de kwaliteit te verbeteren en toe te voegen. Bijvoorbeeld door het uitbreiden en verbeteren van het OV, de fietsverbindingen en het groen in de stad. Meer woningen zijn soms nodig als draagvlak voor stedelijke voorzieningen, zoals het OV en maatschappelijke voorzieningen (van school, huisarts tot speeltuin). Bijbouwen van woningen is niet altijd het antwoord op een ongedefinieerde openbare ruimte maar kan dat wel zijn. Welke keuzes er voor verdichting in relatie tot de openbare ruimte in Overvecht worden gemaakt is te vinden in de Beleidsnota Omgevingsvisie Overvecht 2040. De Visie geeft uitgangspunten mee om - als er een ontwikkeling plaats vindt - te sturen op leefbaarheid en kwaliteit. Dit zijn generieke uitgangspunten die vertaald dienen te worden naar het gebied. De identiteit van de plek en gebiedskarakteristieken, zoals in Overvecht, zijn hierin het startpunt.
13d	Utrecht in balans? Dit staat in schril contrast met de voornemens en besluiten die te lezen staan in het document Woonvisie, Utrecht beter in balans, 2019. In de 58 blz. van dit document staat in vele alinea's verwoord dat Utrecht wil werken aan gemengde wijken waarin 35% van het woningaanbod binnen de sociale huursector moet liggen. In het concept Stedenbouwvisie wordt dit voornemen op geen enkele manier benoemd, laat staan verder ingevuld . De begrippen “sociale woningbouw”, “sociale sector” “woningbouw in	In de Visie wordt het belang van gemengde wijken onderschreven. Het is echter maatwerk per wijk en plek hoe daar invulling aan gegeven wordt. Hoe we sturen op (sociale) woningbouw kunt u lezen op: https://omgevingsvisie.utrecht.nl/thematisch-beleid/wonen

	balans” komen niet voor in dit concept. Zelfs in Bijlage 3: “Richtlijnen uit relevant beleid” vinden we geen verwijzing naar deze Woonvisie. De buitenwijken of basis+wijken zijn wél te vinden. Verdichten, transformeren, hoogbouw toepassen!	
13e	C. Samenhang, inzichtelijkheid, vindbaarheid van beleid: De nieuwe Omgevingswet koppelt veel maatschappelijke factoren aan elkaar en dat dwingt gemeenten bestaande werkwijzen en structuren binnen de beleids-ontwikkeling aan te passen: bestemmingsplannen vloeien voortaan voort uit Omgevingsplannen en voor Omgevingsplannen worden Omgevingsvisies opgesteld. Mede vanwege het brede terrein waarover beslissingen moeten worden genomen schrijft de wet participatie van burgers voor. Een goed streven dat past binnen onze democratie maar ondanks vele mooie woorden blijkt dat de gemeente Utrecht hier nog niet goed raad mee weet. Als bewoners moeten we zeer veel moeite doen om de relevante beleidsstukken en informatie tot onze beschikking te krijgen en ook dan lukt het nog niet! Dit werkt bijzonder belemmerend! We zijn ons er dan ook van bewust dat wij niet alles kunnen overzien en doorgronden. Vraag blijft voor ons bijvoorbeeld: hoe kunnen de conceptplannen voor Overvecht nu zo ver uitgewerkt zijn (ze zouden morgen op het bordje van de Raad kunnen liggen) terwijl het concept Stedenbouwvisie nog vastgesteld moet worden? We nemen het onszelf niet kwalijk: Raadsbrieven, nota's, concepten, notities, beleidsvoornemens, koersen, opleggers, toegevoegde documenten met bijlages, woondeals, huisvestingsverordening, notulen, waarin richtlijnen, knelpunten, doelstellingen, opdrachten, strategische denkrichtingen over elkaar heen buitelen. Deze stukken staan vaak bol van wollig taalgebruik, grappig bedoelde illustraties of imaginaire straatbeelden. Cabaretier Pieter Derks heeft hier al een mooie voorstelling over gemaakt. Zie de video vanaf minuut 4 Vermakelijk, scherp, en pijnlijk herkenbaar! We vragen ons ernstig af of er ook maar één raadslid of wethouder is die het geheel wél kan overzien? Wij hebben die indruk niet.	Zowel de Omgevingsvisie Overvecht als de Visie zijn nadere uitwerkingen van de koers van Utrecht, vastgelegd in de RSU2040. Hierbij geldt de Visie voor de hele stad en is het een toevoeging aan de RSU2040. De Omgevingsvisie Overvecht is een gebiedsuitwerking van de RSU2040 voor de wijk. Beide processen hebben parallel plaatsgevonden. Uitgangspunten vastgelegd in beide documenten sluiten elkaar niet uit. Ook is de Omgevingsvisie Overvecht uitgewerkt binnen de kaders van de RSU2040 en de Visie. Het is niet te voorkomen dat er gelijktijdig aan verschillende documenten wordt gewerkt. We zorgen er altijd voor dat documenten op elkaar aansluiten.
13f	Swipocratie We hebben ernstige inhoudelijke kritiek op het instrument Swipocratie en op de manier waarop het instrument	Swipocratie is een peiling die niet getest is op representativiteit/validiteit, het is dus geen statistische toets. De respondenten zijn ook op geen enkele manier geselecteerd. De afdeling Onderzoek & Advies heeft meegewerkt

en de uitkomsten daarvan in de Raadsbrief van 4 oktober 2023 worden gepresenteerd. We begrijpen dat inmiddels de verdiepende gesprekken op basis van de uitkomsten hiervan hebben plaatsgevonden. Het lijkt erop alsof de ontoereikendheid van dit instrument niet is onderkend. In het concept Stedenbouwvisie zelf worden de resultaten niet meer expliciet benoemd. Wel wordt de lezer gehinderd door plaatjes die uitspraken of uitkomsten van de Swipocratie weergeven. Zijn ze willekeurig of niet willekeurig gekozen? Ze sturen de lezer in ieder geval een bepaalde kant op. Hieronder onze kanttekeningen bij de “Swipocratie”: a. In de Raadsbrief staat: “De leeftijdscategorie 18-25 is voor meer woningen in de buurt (63%), terwijl de andere leeftijdscategorieën aangeven hier geen behoefte aan te hebben.” Dit is misleidend. Letterlijk luidde de stelling, item 26: “Ik wil meer woningen in mijn buurt.” De uitleg dat andere leeftijdscategorieën “er geen behoefte aan hebben” klopt dan niet: ze zijn tegen. In totaal is meer dan 60% van de respondenten tegen meer woningen in de buurt. In de Raadsbrief staat: “Wat betreft hoogbouw zijn respondenten van alle leeftijden het met elkaar eens: tussen de 5-10 verdiepingen hoog bouwen (15-30 meter) kan prima (79%), maar hoger bouwen dan de Dom ziet men niet zitten (70% is tegen).” Dit is misleidend: de vraag, item 18, had betrekking op de stad Utrecht en niet op de eigen buurt. Letterlijk luidde de stelling: ‘Ik vind gebouwen tussen de 5 en 10 verdiepingen passen in Utrecht’. Onjuiste en misleidende presentatie van de uitkomsten: In de Raadsbrief van 23-10-2023 wordt de opbrengst van de enquêtes maar ten dele gepresenteerd. Weghouden van informatie is nooit een goed idee. Wij vragen ons af waarom dat zo gedaan wordt: waarom niet een goede samenvatting gegeven die overzicht en inzicht in de informatie biedt? Dat overzicht zou te vinden zijn in de bijlagen: - Het “visueel verslag toekomstgesprekken”: dit is kennelijk grappig bedoeld. Het geeft geen overzicht. Bepaalde topics of uitspraken worden uitgelicht en op die manier krijgen we nog eens selectieve informatie voor ogen. De link naar www.utrecht.nl/toekomstgesprekken werkt niet. -	aan de totstandkoming en de verwerking van de vragen. Het is bedoeld om op een laagdrempelige, beeldende manier snel een (eerste) indruk te krijgen hoe mensen denken over bepaalde onderwerpen. Zo ontstaat een ‘moodboard’ en konden we de rode draad en onderwerpen vaststellen voor de volgende ronde, waarin we verdiepende gesprekken hebben gevoerd. Door meer dan 500 gesprekken op straat, maar ook doordat respondenten aan het einde van de online enquête een boodschap konden achterlaten, hebben we veel extra input kunnen ophalen. Ook deze informatie is meegenomen bij het bepalen van de rode draad en de dilemma’s en onderwerpen waar in de verdiepende ronde van de toekomstgesprekken op ingegaan is. Inwoners lieten weten dat ze het goed vinden dat de gemeente op deze manier informatie ophaalt en echt de tijd neemt om in gesprek te gaan. Tegelijkertijd hoorden we ook vaak dat “de gemeente toch niets doet met deze informatie en haar eigen gang gaat”. Een notie waar we veel aandacht voor hebben, juist omdat we de informatie waardevol vinden en zo goed mogelijk en transparant willen verwerken.
---	--

Voor een accurater beeld bekijken we het “Infographic resultaten Swipocratie” Op deze pagina zien we geclusterde uitspraken, percentages daarbij en percentages respondenten per wijk. Je krijgt een idee van de stellingen maar ziet nog niet hoe het een en het ander zich tot elkaar verhoudt. - Het is wel belangrijk om daarna de 39 items in de “Uitgebreide uitkomsten Swipocratie” even goed in te duiken. Pas dan zie je de stellingen zoals die tegenover zijn geplaatst en kun je beoordelen of de resultaten juist en volledig zijn weergegeven. De antwoorden zeggen dus niets over hoogbouw in de eigen wijk. Het is het meest waarschijnlijk dat men hoogbouw prima vindt, zolang het niet in de eigen wijk plaatsvindt. Dezelfde misleiding vindt plaats met de daaropvolgende vragen over gebouwen tussen 10 en 25 verdiepingen, gebouwen met meer dan 25 verdiepingen en gebouwen met meer dan 50 verdiepingen. Deze vragen hebben betrekking op de stad en niet op de wijk. Doordat andere vragen in de enquête wel over de buurt gaan (groen, cultuur etc.) wekt de enquête de indruk dat de vragen over hoogbouw ook over de wijk gaan. Men gebruikt ook wel de zinsnede “op straat” waarbij helemaal onduidelijk is welke omgeving er wordt bedoeld. De enquête bestaat uit stellingen die weliswaar over bouwen en wonen en woonomgeving gaan maar ze lijken toch heel willekeurig bij elkaar geraapt. Vragen over de vorm van de toren of spits van hoge gebouwen bijvoorbeeld. Dat kan een relevant item zijn binnen de discussie over toepassing van hoogbouw maar inzicht in die materie kun je niet verwachten van de toevallige passant die de Dom wel kent maar geen idee heeft van de lading van deze vraag. De uitkomst van zo’n vraag moet dan ook zeer sceptisch worden bekeken. Een duidelijke visie achter de vragen, omgebouwd tot stellingen, lijkt te ontbreken. b. Welk idee zit er achter het instrument Swipocratie? Uit de Raadsbrief : “De enquête was door middel van de participatietool Swipocratie in te vullen. Swipocratie is een peiling die niet getest is op representativiteit/validiteit, het is dus geen statistische toets. De respondenten zijn ook op geen enkele manier geselecteerd.” Deze formulering wekt de indruk dat degene die de brief heeft opgesteld zelf niet begrijpt waar het over gaat. Er worden wat begrippen lukraak achter elkaar gezet: representativiteit en validiteit hebben niets met	
--	--

	statistisch toetsen te maken. Zie voor uitleg hiervan bijlage 2. (“Ik swipe nu naar links en dus tegen, maar onder voorwaarde x en y ben ik eigenlijk best voor”). De Raadsbrief plaatst zelf ook een paar kanttekeningen bij de methode naar aanleiding van negatieve reacties van respondenten: ze vonden de vragen te zwart-wit, te sturend en de moeilijke keuzes te simpel voorgesteld. Ze hadden behoefte om hun keuze te nuanceren dan wel te onderbouwen. Gelukkig dat deze respondenten de zaak doorzagen maar waarom trok niemand van de beleidsmakers daar de conclusie uit dat de inzet van Swipocratie een verkeerde keus is? Daarover zegt de Raadsbrief: “Deels is dit te verklaren omdat ons vertrekpunt bij het opstellen van de enquête staand beleid was. Zo wordt in de RSU 2040 bijvoorbeeld de ambitie opgenomen om te vergroenen. We laten mensen daarom niet kiezen tussen wel of niet vergroenen, maar juist tussen verschillende manieren van vergroenen. We snappen dat het hierdoor kan voelen alsof men een richting in wordt geduwd. Tijdens de toekomstgesprekken is er tijd en ruimte om juist op thema’s en dilemma’s te verdiepen, nuance aan te brengen en met elkaar te delen onder welke voorwaarden iets wel of niet zou kunnen.” Nee, gemeente Utrecht: het “voelt” niet alleen alsof men een richting wordt ingeduwd: het is zo. Er is sprake van staand beleid dat de keuzes van respondenten inperkt terwijl dat niet is beschreven of benoemd bij het afnemen van de enquêtes. De Raadsbrief geeft de vragen rondom “vergroenen” als voorbeeld maar de inperking wegens “staand beleid” geldt zeer waarschijnlijk ook de andere onderwerpen zoals uiteraard de woningbouw. We wijzen u daarom nog even terug naar onze conclusie onder A. Wij stellen dat een dergelijk krakkemikkig instrument géén bruikbare informatie op kan leveren en niet gebruikt mag worden als basis voor bouw- en woonbeleid. Het is kwalijk dat dat door beleidsmedewerkers en B&W niet gezien is, dat het een rol gekregen heeft bij het tot stand komen van de visie en ongetwijfeld ook een aardige kostenpost heeft opgeleverd. Dringend advies voor de toekomst: bepaal vooraf goed welke informatie nodig is, laat je adviseren door een goede onderzoeksinstelling en kies dan een onderzoeksinstrument dat wel aan de nodige kwaliteitseisen voldoet.	
13g	E. Het grote Wensdenken: winkelcentra als gemeenschapskernen. Blz. 4: “Onze historische binnenstad blijft het hart van de stad. Dat koesteren en	De knooppunten ontwikkelen zodat er voor meer Utrechters voorzieningen dichtbij zijn. Het gaat hierbij niet alleen om winkels maar juist om een breed aanbod van bijvoorbeeld sport, zorg, en cultuur. U kunt hierbij bijvoorbeeld denken aan een huisartsenpost, een sportschool en een theater of

	behouden we. Net als veel dorpen en wijken en de landschappen rond de stad. Dat is een van de redenen om extra centra te ontwikkelen op andere plekken in de stad. Die centra noemen we knooppunten. De plaats waar openbaar vervoer en wegen bij elkaar komen. Rond deze knooppunten willen we woningen en kantoren bouwen, met daarin allerlei voorzieningen, zoals winkels, sportgelegenheden en zorginstellingen.” Dit beleidsvoornemen strookt wél met eerdere plannen: ook in de RSU 2040 wordt geschreven over een “hoofdwinkelstructuur” waaronder binnenstad/centrum, perifere winkelgebieden, bovenwijkse centra en lokale centra. Allemaal met winkelclusters die aangelegd, ingericht dan wel gerenoveerd en onderhouden moeten worden. Nergens vinden we een alinea die deze ontwikkeling problematiseert: - Hoe creëer je eigenlijk aantrekkelijke centra in nieuwe woonwijken, nieuwe stadskernen of knooppunten? Welke elementen heb je daarvoor nodig? De gebruikelijke aantrekkingskracht van stadscentra wordt vaak bepaald door de historische bouw ervan, door de oude kerken, stadhuizen, originele gebouwen, door intieme plekken, door de geschiedenis die zich er heeft afgespeeld. Die kun je niet zomaar nabouwen: kerken spelen geen centrale rol meer in het maatschappelijk leven, winkelcentra (shoppingcenters if you prefer) evenmin. - We leven in een tijd waarin digitaal winkelen de fysieke winkels om zeep helpt. “Winkelen/shoppen” is geen eigentijds tijdverdrijf meer. In elke stad, en elk centrum groeit de leegstand en moeten gemeenten moeite doen om de gebouwen in het centrum inhoud te geven, rendabel te houden, en de sfeer in het centrum vast te houden. Hoe doe je dat? Laat staan wanneer het gaat om nieuw op te zetten centra: bouw je dan niet voor leegstand en verloedering. Zadel je de (nieuwe) wijk niet al per definitie op met problemen? Nergens in al deze beleidsnota’s vinden we een gedachte, een idee, een poging om de nieuwe centra inhoud en levenskracht mee te geven. Het adagio is: ...we bouwen nieuwe centra en pimpen de oude centra en winkelstrips.... We zien wel....Dat noemen wij het grote Wensdenken. Dat vinden wij een groot probleem.	bibliotheek. Cultuurhistorie kan een belangrijke drager zijn voor de ontwikkeling van een gebied, maar dat is niet noodzakelijk. Een goed ingerichte openbare ruimte, aangename gebouwen en aantrekkelijke voorziening en een gezonde mix tussen woningen en werkplekken zijn belangrijk. Hoe deze mix eruitziet kan per knooppunt verschillen. In Overvecht wordt dit in de Beleidsnota omgevingsvisie Overvecht en in het Masterplan Overvecht verder uitgewerkt.
13h	Ter afsluiting Al lijken de steigers om de buitenwijken van Utrecht te verdichten en te verhogen al bijna klaar te staan, er zijn voor de gemeente zeker nog redenen om pas op de plaats te maken. We wijzen de problemen die de landbouw met zich meebrengt en op de meest recente cijfers omtrent de verhouding landbouwgrond en bebouwd gebied: 54% landbouwgrond en 13% bebouwing (woon- en bedrijventerreinen) Bron: Nederland in cijfers, CBS, 2020	Zowel binnenstedelijk verdichten als bouwen in het buitengebied heeft voor- en nadelen. Ook in het buitengebied zijn claims die het lastig maken om woningen te bouwen, zoals landbouw, recreatie, natuurontwikkeling en energieopwekking. In de RSU2040 is de koers voor de groei van Utrecht in de volgende volgorde vastgelegd: 1. Eerst verdichten rondom binnenstedelijke knooppunten 2. Dan verdichten op knooppunten aan de rand van de stad en binnenstedelijk

	Het is niet ondenkbaar dat er een omslag in het denken en in het beleid komt en dat dan de keuze gemaakt kan worden om méer buitengebied te bebouwen. Utrecht zou er dan voor kunnen kiezen om stad en wijken uit te breiden met leefbare wijken én met daarbinnen grotere oppervlaktes die groen kunnen blijven. In die situatie zou voor ieder mens misschien dezelfde menselijke maat gehanteerd kunnen worden. We eindigen dan ook met een citaat van econoom Frank Kalshoven uit de Volkskrant van 16 november: “Nederland heeft, in tegenstelling tot wat vaak wordt beweerd, géén ruimteprobleem. Wel: irrationeel ruimtegebruik.”	3. Tot slot: verdichten op locaties buiten de stad. Groei is hierbij geen doel op zich. Op termijn wordt ook de polder Rijnenburg gebouwd aan een compacte gemengde stedelijke wijk. De Visie borduurt voort op deze uitgangspunten die vastgesteld zijn in de RSU2040, en stelt deze niet ter discussie.
14	Onlangs is de concept-stedenbouw visie gepresenteerd. Hierin viel op dat er een beperking (een uitzondering daargelaten) op de hoogte van hoogbouw in onze mooie stad wordt gelegd. Niet hoger bouwen dan de Domtoren is voor enkelen een emotioneel argument. Maar waarom weegt een emotioneel argument (niet onderbouwd door kennis) zo zwaar mee in een beleidsdocument voor een grote stad in groei? De hoogtebeperking werkt juist beperkend in de speelruimte die de stad heeft, de gemeente belemmert zichzelf in de keuzevrijheid om op bepaalde plekken, daar waar het nodig is en kan, op basis van de expertise van de stedenbouwkundigen en planologen wél de keuze te kunnen maken om hoger te bouwen dan de Dom. Als het de zichtbaarheid van de Domtoren is, is een zichtlijnenbeleid op z'n minst zo'n goed alternatief, maar die zie ik in de concept- stedenbouwvisie niet terugkomen. En een stad als Rotterdam is ook niet onleefbaar met gebouwen hoger dan die bewuste 112 meter. Als er wordt gebouwd en de hoogte van een kwalitatief zeer hoogstaand gebouw is 115/120 meter, is de hoogte dan bijvoorbeeld meer doorslaggevend dan de kwaliteit en architectonische uitstraling (ofwel de beleving)? Dit kan toch niet de bedoeling zijn van een stad in groei. Het participeren is op sommige vlakken te ver doorgeslagen, laat de beslissingen over vorm en hoogte bij de experts en niet de emotie die regeert. De sky is nooit de limit geweest in Utrecht, laat dit het wel zijn om de speelruimte te krijgen en houden om beslissingen naar de toekomst op het vlak van hoogbouw in eigen hand (lees: de professionals binnen de	Utrecht ligt in het centrum van verschillende waardevolle (UNESCO) landschappen, heeft een historische binnenstad, en verschillende beschermde stads- en dorpsgezichten rijk aan cultuurhistorie waar grote bouwhoogten veel impact kan hebben. Grote watervlakten als tegenwicht ontbreken. Dit vraagt om een slimme sturing op hoogbouw en een beperkte maximale bouwhoogte. Nieuwe hoogbouw moet zich verhouden tot ons historische centrum met de Dom als belangrijk oriëntatiepunt van Utrecht. Hoogbouw kan vanuit een stedenbouwkundig oogpunt worden ingezet om de stad leesbaar te maken of belangrijke plekken te markeren. Op verschillende plekken in de stad gelden daarom verschillende maximale bouwhoogtes. In Utrecht is hoogbouw geen doel op zich en moet het altijd een meerwaarde hebben voor de omgeving. Meningen over hoe hoog er in Utrecht gebouwd mag worden lopen zeer uiteen. Uit de Swipocratie is gebleken dat de voorstanders van hoogbouw hoger dan de Dom sterk afneemt (van 54% voor hoogbouw vanaf 70 meter naar 31% voor hoogbouw hoger dan 150 meter). Dit signaal vanuit de inwoners is naast de ruimtelijke argumenten meegenomen in de afweging van de maximaal toegestane hoogte in de gemeente. Met de principes vastgelegd in de Visie kunnen we als gemeente voldoende sturen op de kwaliteit van hoogbouw in de stad. We denken dat het op dit moment niet noodzakelijk is om aanvullend hierop nog een hoogbouwvisie te maken.

	gemeente Utrecht) te houden, zonder (hoogte)beperkingen. Dan rijst de vraag die ik graag beantwoord zie: Is er een duidelijk onderbouwde visie om onder de 105 meter meter hoogte te blijven, buiten de emotionele grens van de 112 meter van de Domtoren? Al met al aardig wat ingrediënten die het 't waard maken om naast de stedenbouwvisie een aparte hoogbouwvisie te creëren die deze elementen meer specificceert. Het nieuwe hoogbouwbeleid van de gemeente Amsterdam (juli 2024) kan als inspiratiebron dienen.	
15a	Vriendelijk dank voor de mogelijkheid om te reageren op de concept-stedenbouwvisie. We maken er graag gebruik van. Mobiliteit is eerste afgeleide van locatiekeuze Hoewel een stedenbouwvisie niet direct gaat over mobiliteit, is mobiliteit wel een direct gevolg van keuzes over de stedenbouwkundige inrichting van de stad en van de ruimtelijke spreiding van functies. Mobiliteit komt in de visie aan bod en we zijn blij dat de fiets daar consequent genoemd wordt, samen met de voetganger en als uitgesproken voorkeur vóór de andere vervoerwijzen. De visie zet hiermee de ingezette lijn van de afgelopen jaren voort en dat is mooi. We schetsen hier kort de grote voordelen van de fiets voor de leefbaarheid van de stad. Om die voordelen te kunnen benutten, moet in de ruimtelijke planvorming goed rekening worden gehouden met de mobiliteit die dat zal veroorzaken: - De fiets draagt bij aan gezondheid in de stad omdat fietsen geen lawaai en geen uitstoot veroorzaakt; - De fiets is bijzonder ruimte-efficiënt, zowel rijdend als stilstaand neemt een fiets maar heel beperkt ruimte in ten opzichte van gemotoriseerde modaliteiten; - Fietsen is goedkoop, in vergelijking met andere modaliteiten, wat betreft het bezit en gebruik van een fiets en wat betreft de aanleg en onderhoud van infrastructuur. Functies mixen voor kortere verplaatsingen Om verplaatsingen te voet en op de fiets maximaal te faciliteren, willen we dat functies in wijken met elkaar gemengd worden. Dat zorgt ervoor dat verplaatsingen vermeden kunnen worden of ten minste een stuk korter kunnen zijn, in tegenstelling tot sterk monofunctionele wijken.	De gemeente Utrecht wil bereikbaar en aantrekkelijk blijven, ondanks de groei. We geven daarbij voorrang aan gezonde en duurzame vormen van verplaatsen. Hiernaast is het mengen van functies een belangrijk instrument om reisbewegingen te verminderen. Hier kunt u meer lezen over het mobiliteitsbeleid van de gemeente.

	We willen een mix van woningen dichtbij en in bedrijventerreinen en kantoren dichtbij en in woonwijken. Ook basisvoorzieningen moeten in elke woonwijk beschikbaar zijn: een basisschool, huisarts, supermarkt. Concentratie van dit type basisvoorzieningen is ongewenst, omdat concentratie zorgt voor langere verplaatsingsafstanden.	
15b	Stallen bij woningen Om het gebruik van de fiets maximaal te faciliteren moet de fiets bij woningen kunnen worden gestald op een veilige plek. Bij voorkeur aan de voorkant van het huis. Huidige praktijk in bestaande woonwijken is dat de auto voor de deur in het zicht staat, en dat de fiets achter het huis in een schuurtje staat. Daar staat de fiets uit het zicht en om de fiets te kunnen gebruiken moeten meer deuren en poortjes worden geopend en weer gesloten dan om de auto te kunnen gebruiken. Dat willen we graag omgekeerd zien. De fiets moet in het zicht, de auto uit het zicht. De fiets moet voor het grijpen staan, de auto mag best om de hoek staan, zodat je een stukje moet lopen. Of onder de woningen. Stallen bij bedrijven Bij bedrijven moeten goede fietsenstallingen worden gerealiseerd, dicht bij de hoofdingang van het gebouw. Met voldoende capaciteit, overdekt en veilig afsluitbaar, met oplaadpunten voor e-bikes (en zonnepanelen op het dak voor de energievoorziening). Voor fietsers moet een kleedruimte met lockers en een douche beschikbaar zijn. Stallen bij basisvoorzieningen in de wijk Bij de basisvoorzieningen in de wijk moet voldoende ruimte zijn om fietsen veilig te parkeren. Bij scholen, bij de huisarts, bij de supermarkt moet de fiets dicht in de buurt van de deur veilig neergezet kunnen worden. Stallen bij centrumvoorzieningen Bij (centrum)voorzieningen, zoals de treinstations, concertzalen en podia, sportcomplexen, grootschalige onderwijsinstellingen, concentraties van horeca etc moeten voldoende grote fietsenstallingen gerealiseerd worden, met veilige, vlotte en rechtstreekse routes daarnaartoe. De stallingen zijn bij voorkeur bewaakt, overdekt, 24 uur gratis en ten minst zo lang opengesteld als de voorzieningen open zijn.	Richtlijnen voor fietsparkeren zijn geen onderdeel van de Visie. Utrecht heeft specifiek beleid voor auto- en fietsparkeren waarin specifiekere kaders zijn opgenomen voor fietsparkeren in het centrum, bestaande buurten en nieuwbouw. Zie hiervoor het parkeerbeleid fiets en auto.
15c	Koester de maat van de stad Utrecht heeft een mooie maat, als het gaat om fietsafstanden. We willen dat voor nieuwbouwplannen eerst mogelijkheden voor inbreiding worden benut.	In de RSU2040 kiezen we voor een volgorde van verstedelijking, namelijk: starten met verdichten op binnenstedelijke locaties nabij multimodale mobiliteitsknooppunten, waar de voorzieningen al

	Bouw in nieuwe uitleggebieden, zoals Rijnenburg, leiden tot langere verplaatsingsafstanden, die minder gemakkelijk op de fiets afgelegd kunnen worden. Bovendien liggen zulke uitleggebieden vaak aan de andere kant van grootschalige infrastructuur als spoorlijnen, snelwegen en kanalen en andere waterwegen. Die zorgen voor barrièrewerking. Waar bruggen en viaducten ontbreken zorgt dat voor grote omrijafstanden, die de verplaatsingsafstand nog verder doen toenemen.	(grotendeels) aanwezig zijn conform het principe van de 10-minutenstad. Daarna inzetten op nieuwe verstedelijkingsknooppunten waar ov en verstedelijking samenkomen. Tot slot ontwikkelen we gebieden buiten de stad. De Visie borduurt voort op deze uitgangspunten die vastgesteld zijn in de RSU2040, en stelt deze niet ter discussie.
15d	Nieuwe uitleggebieden Als nieuwe uitleggebieden ontwikkeld gaan worden (de verwachte groei van de stad maakt dat waarschijnlijk wel noodzakelijk), zorg dan niet alleen voor basisvoorzieningen maar ook voor meer stedelijke voorzieningen. We kopiëren hier onze inbreng voor de raadsinformatie Rijnenburg d.d. 12 november in. Geachte raadsleden, Op 12 november bespreekt u de Programmatische Verkenning Rijnenburg. Met het oog op de belangen van de toekomstige bewoners willen we u graag een aantal aandachtspunten meegeven voor de inrichting van het gebied en voor verbindingen naar en van het gebied, die grote invloed kunnen hebben op het gebruik van de fiets en andere modaliteiten. Nabijheid van basisvoorzieningen Door basisvoorzieningen op wijkniveau te realiseren, hoeven bewoners voor hun dagelijkse behoeften de wijk niet uit. Dat scheelt enorm in het aantal (lange afstands)verplaatsingen. Als voorzieningen 'om te hoek' zijn, kunnen verplaatsingen daarnaartoe te voet of op de fiets gemaakt worden. We vragen om voorzieningen die vanaf dag 1 belangrijk zijn voor de bewoners op wijkniveau te realiseren: supermarkten, kinderdagverblijven, basisscholen, horeca. Ondersteun ondernemers die dit aanbod kunnen bieden in de eerste fase, als er nog te weinig mensen wonen voor een sluitende businesscase. Om de hoek van Rijsweerd, in Leidsche Rijn, hebben bewoners veel te lang in een tijdelijke supermarkt hun boodschappen moeten doen, waardoor velen ervoor kozen om met de auto naar andere supermarkten met een beter aanbod te rijden. Maak van de supermarkt geen sluitpost: geef de nieuwe bewoners van Rijnenburg meteen een volwassen supermarkt op een aantrekkelijke en definitieve	De Visie geeft generieke uitgangspunten mee voor leefbaarheid en kwaliteit bij gebiedsontwikkeling. Deze zijn generiek voor de gehele gemeente en dienen bij gebiedsontwikkeling (groot of klein) vertaald te worden naar lokaal maatwerk. In de Visie worden geen specifieke uitspraken gedaan over Rijnenburg. Het uitgangspunt voor woningbouw in Rijnenburg is dat het een duurzame wijk wordt met een compleet aanbod voorzieningen zoals die ook rondom de andere knooppunten komen, conform de barcode uit de RSU2040. We nemen uw input mee bij de verdere uitwerking van de plannen voor Rijnenburg.

	plek.	
15e	Fietsverbindingen kruisen de snelwegen Zorg voor vlotte en veilige fietsverbinding naar de centrumvoorzieningen in de binnenstad van Nieuwegein (hemelsbreed 4 km) en Utrecht (6,5 km). Deze verbindingen kruisen de snelwegen A27 en A12. Zorg dat die verbindingen daadwerkelijk fietsbaar zijn: een trap met een fietsgootje is geen fietsvoorziening, een mooie goed verlichte tunnel of geleidelijk stijgende brug wel. En zorg ervoor dat de fietsverbindingen klaar zijn vóórdat de eerste bewoners hun intrek nemen. Fiets en openbaar vervoer Zorg voor optimale bereikbaarheid per openbaar vervoer. Wacht niet met de exploitatie van een hoogfrequente OV-verbinding tot de exploitatie rendabel wordt, die verbinding moet vanaf dag één beschikbaar zijn. Wacht niet met de exploitatie van openbaar vervoer tot alle bewoners twee auto's voor de deur hebben staan – oftewel, kies ervoor ook hier af te wijken van het scenario dat in Leidsche Rijn is gevolgd. Exploitatietekorten van de vervoerder dienen door de overheid te worden gecompenseerd. Zorg voor voldoende en veilig fietsparkeren bij OV-knopen in de wijk. Kenmerken: overdekte, goed verlichte, bewaakte stallingen, die de eerste 24 uur gratis zijn. Met directe, aantrekkelijke fietsroutes vanuit de woonwijken naar de OV-knopen. Fietsparkeren bij woningen Fietsparkeren bij grondgebonden woningen bestaat doorgaans uit schuurtjes achter de huizen. Bij niet-grondgebonden woningen is fietsparkeren doorgaans in een berging in de plint van het gebouw. De fiets staat dus doorgaans uit het zicht. Auto's staan doorgaans de hele dag in het directe zicht van de woning geparkeerd. Om de fiets te kunnen gebruiken moeten veel meer deuren en poortjes worden geopend en gesloten dan bij het gebruik van de auto. Denk in Rijnsweerd nu eens na of dat niet andersom kan. Waarom zouden fietsen niet aan de voorkant van de woningen overdekt worden gestald? Door in de voortuin een stukje uit te graven, een dakje neer te zetten met sedum erop en een veilig fietsenrek te plaatsen komt de fiets direct in beeld en kost het veel minder moeite om de fiets te nemen. Een berging onder een flatgebouw hoeft geen duister doolhof te zijn, zie onderstaande afbeelding: het kan ook met een glazen pui in de plint. En auto's hoeven niet pal voor de deur te staan, maar kunnen prima uit het zicht onder de	Richtlijnen voor fietsparkeren zijn geen onderdeel van de Visie. Utrecht heeft specifiek beleid voor auto- en fietsparkeren waarin specifiekere kaders zijn opgenomen voor fietsparkeren in het centrum, bestaande buurten en nieuwbouw. Zie hiervoor het parkeerbeleid fiets en auto.

woningen of op een parkeerterrein om de hoek. Dat zorgt ook voor een aantrekkelijker straatbeeld dat kinderen uitnodigt om te spelen en bewoners uitnodigt om elkaar te ontmoeten. De fiets moet aantrekkelijk gepresenteerd en in het zicht staan. We willen dat het makkelijker wordt om de fiets te pakken dan de auto. Toon lef en doorbreek de standaard! Fietsvoorzieningen bij basisvoorzieningen Bij de supermarkten, het kinderdagverblijf, de basisscholen en de horeca moet de fiets gemakkelijk en veilig geparkeerd kunnen worden. Reserveer daarvoor voldoende ruimte, dicht bij de hoofdingang van de gebouwen. Denk met name in de directe omgeving van de ingang van scholen na of het nodig is dat die straten toegankelijk moeten zijn voor auto's. In veel steden wordt gewerkt aan schoolstraten: straten die tijdens het in- en uitgaan van de scholen afgesloten zijn voor auto's. Dat kan in Rijnenburg eenvoudig als uitgangspunt worden gehanteerd, om te stimuleren dat leerlingen veilig te voet of op de fiets naar school komen. Fietsvoorzieningen bij bedrijven Investeer in uitstekende fietsvoorzieningen bij de bedrijven in de wijk. Bij de bouw kunnen de toekomstige werkgevers worden geholpen met een fietsenstalling naast de hoofdentree van het pand (in plaats van aan het verst weg gelegen eind van het parkeerterrein), inclusief oplaadpunten (en zonnepanelen op het dak), een kleedruimte met lockers en een douche. Timing Timing is superbelangrijk, het is hierboven ook al aangegeven. De basisvoorzieningen voor bewoners en de fietsinfrastructuur moeten gereed zijn vóórdat de eerste woningen worden opgeleverd. Als dat niet gebeurt, worden de eerste bewoners verleid om twee auto's aan te schaffen om de lange afstanden naar basisvoorzieningen in Nieuwegein en Utrecht te kunnen afleggen. En die twee auto's krijg je met geen mogelijkheid meer weg, zien we aan Leidsche Rijn en aan veel andere VINEX wijken, waar het autobezit per huishouden ook na meer dan 25 jaar nog altijd erg hoog is. Tot slot Er zijn op dit moment nog geen bewoners die zelf voor hun toekomstige belangen kunnen opkomen. We hebben u met deze inbreng willen	
--	--

	inspireren om te zorgen voor een fietsvriendelijke wijk. Wie fietst, rijdt geen auto, dus een optimale invulling van de wijk voor de fiets scheelt een berg autoverplaatsingen. Bovendien blijkt uit talloze onderzoeken dat wie veel fietst gezonder, fitter en gelukkiger is. Bovendien worden daarmee problemen met de doorstroming van het noodzakelijke autoverkeer door en vanuit de wijk zo veel mogelijk beperkt, wat bijdraagt aan bereikbaarheid van de regio, zonder kostbare investeringen in extra rijstroken voor de snelwegen. Die tasten de groenvoorzieningen maar weer aan, die onze groeiende stad juist hard nodig heeft. Ten slotte We zijn graag bereid om onze reactie mondeling toe te lichten. We blijven graag op de hoogte van de verdere ontwikkelingen van de stedenbouwkundige visie.	
16a	Inleiding: Als gedreven Utrechter volgt ik al bijna 40 jaar de ruimtelijke ontwikkeling van de stad en de Regio Utrecht. Dit komt voort uit een ooit gevolgde studie Architectuur en Volkshuisvesting aan de TH Delft. Hierbij ben ik betrokken geraakt bij het continue veranderingsproces van de gebouwde omgeving. Nu na mijn pensionering ben ik actief volger van ruimtelijke processen in de stad Utrecht. Met name door politieke besluitvorming en behandeling van bouwplannen in de commissie Omgevingskwaliteit te volgen. Komen inzichten tot stand over het verminderen van ambities in de verschillende procesfasen van SPVE c.q startdocument naar SO, VO of Definitief Ontwerp van ruimtelijke plannen naar voren. Om te komen tot een aantal gerichte opmerkingen over de voorliggende Stedenbouwvisie beperk ik mij tot het thema van het Groen – Blauwe netwerk. En in het bijzonder daarbij de ecologische en groene diversiteit. 1 Het RSU 2040, Dit vastgestelde document en de aanvulling erop is de basis van de groei van de Stad Utrecht. De gewenste structuur wordt hierin weergegeven. Een structuur met knooppunten en verdichtingsmogelijkheden van de Stad Utrecht. Echter dit document met de Barcode methodiek acht ik niet meer dan een berekeningsmethodiek om te komen tot een capaciteitsbepaling. Als voorbeeld noem ik hierbij de ontwikkeling rondom het Stadion Galgenwaard. Een capaciteitsbepaling van 1000 woningen en eventuele uitbreiding Stadion etc. Echter nu verschijnen nieuwsberichten dat er	Op dit moment wordt er gewerkt aan het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPVE) voor het gebied Galgenwaard. Hierin worden, naast de programmatische eisen, ook de kwaliteitskaders voor het plan beschreven. Naast het SPvE wij ook al bezig zijn met de plannen voor de openbare ruimte, zodat wij in deze fase al telkens kunnen bewaken dat er een goede balans is tussen het toevoegen van 1000 woningen en het creëren van een prettige openbare ruimte. De Commissie Omgevingskwaliteit adviseert op de ruimtelijke kwaliteit van gebiedsontwikkelingen. U kunt hier meer informatie over vinden op onze website: Gebiedsontwikkeling Galgenwaard en Omgeving

	voorlopig maar plek is voor 500 woningen. Maar niets hoe de ruimtelijke kwaliteit getoetst gaan worden. Laat staan hoe er waarborgen komen voor ruimtelijke kwaliteit.	
16b	2 De concept Stedenbouwvisie zou een antwoord moeten gaan geven op de uitwerking van het RSU 2040 op een ander aggregatie niveau. Meer naar gebiedsniveau en bouwplanniveau toe. En hier gaat het mis. Er komen voorbeelden op verschillende thema's van wat wel een goed voorbeeld is en wat beslist niet gedaan moet worden. Dit wordt gedaan aan de hand van beeldkwaliteiten. Mijns inziens moet dit meer gedaan gaan worden vanuit het perspectief van wat kan een gebied aan. En onder welke randvoorwaarden moet dit uitgewerkt en getoetst gaan worden. Dit is een andere benaderingswijze .	De Visie wordt toegevoegd aan de koers van Utrecht en vormt de aanvulling op de RSU 2040 op de principes kwaliteit en leefbaarheid. Er is bewust voor gekozen om de kwaliteits- en leefbaarheidsaspecten van de gemeente als geheel te bekijken. Hierbij ontstaat er bij elke ontwikkeling de ruimte om vanuit het gebiedsbeleid en vanuit de identiteit van de plek een uitwerking te maken.
16c	3 Het Groen – Blauwe netwerk is niet alleen op structuurniveau van belang. Maar ook de daaraan gerelateerde groene - en ecologische aspecten dienen juist bij verdichtingsopgaves een belangrijke rol te spelen. Niet alleen verticaal en horizontaal groen in oppervlaktes of beeldkwaliteiten, maar juist het benoemen van kwaliteiten, en zichtbaar maken, is van belang. Maar ook het overeind houden en toetsten van die kwaliteiten in de verschillende planprocesfasen. Het moeten basisvoorwaarden voor verdichting zijn. Te veel wordt dit ingevuld door wat ik noem “een lijstje van het instituut Stadsecologen” Als regelmatig participant al ruim 25 jaar van het MAGIE overleg met o.m de stadsecologen. Kom ik te veel tegen dat men maar beperkt betrokken is bij planontwikkeling. Met bijv. wel de wettelijke taken, maar niet vergroten van de ambitie op groen en ecologische waarden. Dit wordt mede veroorzaakt door capaciteitsproblemen bij het instituut Stadsecologen. Maar ook het gebrek aan ecologen met verschillende achtergronden. De water ecologen en landbouw ecologen zijn zeer beperkt aanwezig in de ambtelijke organisatie. Maar ook de erkenning van het Instituut Stadsecologen als een volwaardige deskundige partner in de planontwikkeling. Als student Bouwkunde aan de TH Delft kreeg ik in 1973 en 1974 les van lector van Leeuwen van de Hogeschool Wageningen in inleidingen van de Ecologie. Voor het ontwerp op stedenbouwniveau en bouwplanniveau heb ik daar veel van geleerd. Nu wordt het containerbegrip Duurzaamheid veel gehanteerd en ingevuld. Maar de ruimtelijke vertaalslag is ongrijpbaar en onduidelijk.	De gemeente Utrecht wil het groen in de stad voor iedereen bereikbaar houden en de kwaliteit verbeteren. Grote groengebieden en belangrijke groene verbindingen wil de gemeente verder ontwikkelen, verbeteren en beschermen. Hoe we dat doen is uitgewerkt in het groenbeleid, te vinden op onze website: Groenbeleid
16d	4 Invulling . Te veel worden fouten gemaakt vanuit het IBU(ingenieursbureau Utrecht) met de uitwerking van inrichtingen van de openbare ruimte .	Regenwater nuttig gebruiken in de stad draagt bij aan een leefbare stad. Dit principe onderschrijven we in de Visie. Hoe we als gemeente in de toekomst om willen gaan met (regen)water is te lezen op onze website in het

	Er wordt onvoldoende rekening gehouden met ervaringen opgedaan in andere projecten. Ik noem dan de ontwikkeling van Leidsche Rijn. Hierbij is het principe van regenwater laten infiltreren in de bodem d.m.v van wadi,s kwaliteitsvol uitgewerkt . Bij projecten van herinrichten van wegen is nu te zien dat men de aanleg van wadi, s technies verkeerd doet en geen gedegen uitwerking doet van de beplanting van deze infiltratie zones. Het wordt doorverwezen naar het Handboek Openbare Ruimte. Wat inmiddels bij de toetsing van plannen een Black Box geworden is. Dit is bedoeld als een voorbeeld van illustratie hoe het met de uitwerking van de ruimtelijke kwaliteit gaat. Ik mis dan ook de relatie met verkeers infrastructuur in de concept Stedenbouwwisie	thematisch beleid water. Inrichtingsprincipes voor wadi's zijn voor de Visie van een te gedetailleerd uitwerkingsniveau. Deze worden in het Handboek Openbare Ruimte (HOR) vastgelegd. Als u vragen of opmerkingen over het HOR hebt, dan kunt u mailen naar HOR@utrecht.nl. Als u vragen of opmerkingen hebt over de toetsing van inrichtingsplannen openbare ruimte, dan kunt u mailen naar BlNG@utrecht.nl.
16e	5. Oude kadernota Stadsnatuur. In de loop van de jaren 90 is deze nota uitgebracht door Stadwerken o.l.v van de directeur Lambert Koops . Als zijn afscheidskado bij zijn pensionering werden waterplassen langs de spoorlijn in Overvecht de Koopse Plassen genoemd. In die kadernota werden beeldkwaliteiten ontwikkeld voor oevers langs watergangen. natuurlijke oevers maar ook drijvende eilanden en onderwateroplossingen voor kwalitatief waterbeheer. Nu zie ik dat dit ook ontwikkeld wordt in het Merwede Lab. Het ontwikkelen van studies van de partners in het Merwedekanaal zone gebied te samen met externe deskundigen. In dit verband vernam ik dat het Kwaliteitsteam Merwede voor dit gebied zich binnenkort verdiept in de ruimtelijke kwaliteit op maaiveldniveau. Veel is afhankelijk welke supervisor als adviseur de kwaliteits bewaking doet en waar zijn of haar belangstelling ligt. Ik mis in dit geval vrouwelijke supervisors. Ik ken er maar een mw de Jonge van bureau Wissing betrokken bij Papendorp en Groenewoud. Ook kan ik vaak aflezen aan de ruimtelijke plannen hoe de betrokkenheid van de ambtelijke projectmanager is. Dit zou zo niet moeten zijn. Er moet een gedegen basis zijn, waaraan ruimtelijke plannen moeten voldoen. En dat richt ik mij alleen maar op het thema groen en ecologie. Natuurlijk zijn andere thema's ook van belang. Maar kom tot een kwaliteitsvolle en toekomstbestendige mix.	We onderschrijven het belang van een goede groenblauwe invulling bij gebiedsontwikkelingen.
16f	6. bewoners. De stedenbouwwisie 2040 is ontwikkeld samen met bewoners. - Echter er ontbreekt een kader op welke wijze men wenst om te gaan met de omwonenden van een verdichtingslocatie. - Op zich zou de nota 'Samen de Stad maken ' hier voorwaarden voor moeten kunnen bieden.	In het projectteam van de Visie zaten ook collega's uit het sociaal domein en vanuit Samen Stad Maken. We hebben in dit proces opgetrokken met collega's Samen Stad Maken die tegelijkertijd werkten aan de nieuwe beleidsnota Samen Stad Maken, waar het kompas dat u beschrijft onderdeel van is. Daarnaast is er de afgelopen periode gewerkt aan het actualiseren en verbeteren van het Utrechts Plan Proces. Een proces dat de

- Echter ik meen dat hiervoor nog een verdere uitwerking nodig is. Teveel wordt het gericht op het fysieke domein en wordt er onvoldoende aandacht besteed aan het sociale domein. In een vervolg stap moet het mogelijk zijn hier randvoorwaarden voor op te stellen bij verdichtingsopgaves. Een thuis voor iedereen maken moet mogelijk worden . 7 Tenslotte. In de regio Utrecht wordt sterk ingezet op realiseren van Groen. Dit onder de titel “Groen Groeit Mee “. Met diverse ontwerpssessies omtrent bijv. de Krommerijn Liniepark scheg. Daar worden met vele participanten , niet alleen beroepsmatig, geprobeerd een kwaliteitsvolle ontwikkeling mogelijk te maken. Veel bestuurlijke inhoudelijke hobbels zijn daarbij nog te nemen. Mijn gedachte is dat zo iets ook mogelijk zou moeten zijn met de verdichtingsopgaves in de stad Utrecht. Als is het maar een vorm van openbare kwaliteitskamers. Ik ben nu 3 jaar bezig om de bijeenkomsten van de Kwaliteitskamer Merwede kanaalzone bij te kunnen wonen. Dit gaat wellicht begin 2025 lukken. Verslagen zijn alleen op aanvraag bij de secretaris te bekomen. Nog niet geprobeerd. Momenteel loop ik tegen het fenomeen Omgevingstafel aan. De ontwikkelende partij kan hier zijn plannen in de week leggen. Hier is totaal geen transparantie over. Ambtelijke deelnemers mogen hier niets inhoudelijk over zeggen.Zelfs de brede adviescommissie Omgevingskwaliteit wordt hier buiten gehouden. Voor mij zou transparantie van kwaliteits ontwikkeling van verdichtingsopgaven en kwaliteitsbewaking in de verschillende procesfasen voorop moeten staan. Zoals wij nu een strategische afdeling kennen bij RUIMTE op het Stadskantoor. Zou er ook een kwaliteits bewakingsgroep moeten zijn die transparant opereert. En niet alleen een groep die voortgang bewaakt van planprocessen. Zoals er altijd een duurzaamheid paragraaf behoort bij stukken. Zou er ook een kwaliteitsstoetsings verantwoordingsrapportage moeten zijn. Zeker nu recentelijk het UPP (Utrechts Plan Proces) inhoudelijk veranderd is naar UPG (Utrechts Proces Gebiedsontwikkeling) zal er meer gevraagd worden van veranderingen in de ambtelijke structuur. Maar ook hoe de politieke besluitvorming meer kaderstellend kan zijn,	spelregels bevat hoe we zelf en als gemeente de planprocessen doorlopen. Dit is in november vastgesteld door de gemeenteraad. Ook daarin is actief samen opgetrokken met Samen Stad Maken om hier beter op te kunnen sturen. Om het belang van Samen Stad Maken (participatie) binnen stedelijke ontwikkeling extra te benadrukken nemen we in de Visie hier een verwijzing naar op. Wij zijn van mening dat in deze visie de sturingsprincipes die horen bij een Visie verwerkt zijn. Een thuis voor iedereen mogelijk maken bevat ook andere elementen. Om die reden wordt daar nieuwe woonnota voor gemaakt.
---	--

	en zich niet verdiept in details en vervreemd raakt van de bewoners van de Stad. Illustratief hierbij is dat de evaluatie van de Stedenbouwvisie 2040 pas zal plaatsvinden in 2038. Voor mij zal na bijna 40 jaar ervaring met nadenken over de ruimtelijke ontwikkeling van de stad Utrecht , actief en politiek betrokken geweest te zijn, het adagium zijn “in dialoog samen de stad maken als een huis voor iedereen “	
--	---	--

17a	Met ontzetting hebben we in het Concept jullie ideaalplaatjes gelezen en bekeken. Want meer dan idealen zijn het niet, het gaat nooit over de mensen die er al wonen; idealen over fietsers zijn belangrijker dan gewone mensen. Of, natuurlijk, het geld regeert ook hier in Utrecht, projectontwikkelaars hebben veel meer inbreng dan de bewoners. Maar dat zou niet zo overduidelijk moeten zijn als dat het nu in Utrecht is. Jullie beschouwen de stad als een speelplaats voor rijke mensen. Maar wat je per ongeluk bouwt kun je niet meer slopen! Het is waar, als dit de opzet was van een compleet nieuwe wijk, dan zouden dit mooie uitgangspunten en plannen zijn. Maar dat is het niet; hier wonen en leven al mensen. Die mensen, daar denken jullie niet eens aan. Als in een buurt * een ingreep wordt gepland zoals jullie die voorstellen, zou er een draagvlakmeting gehouden moeten worden, want het is zo ingrijpend voor de bewoners als sloop of nieuwbouw. * Onder 'buurt' wordt dan verstaan de omgeving met direct zicht op dat wat nieuw gebouwd zou gaan worden; niet dat wat jullie onpersoonlijk als buurt zijn gaan beschouwen. Die laatste zijn in elk geval in Overvecht wijken; bv de "Tigrisdreef en omgeving" of zelfs "Zambesidreef en Tigrisdreef"; dat is natuurlijk geen buurt maar een wijk, daar komen we niet dagelijks, we rijden er misschien door met de fiets of de bus. Onze buurt, dat zijn de Themadreven. Daarvan zien en weten wij wat er gebeurt. Het stuk is dan ook geschreven voor de happy few: "Reuring", "Zoals op het USP"; dit is niet gericht aan gewone mensen. Het is schokkend vast te moeten stellen dat jullie aanvoeren 'met mensen gesproken te hebben', alsof dat een dwarsdoorsnede van de Utrechtse bevolking was. Ja, misschien van die van jullie eigen wijk, waar jullie burens net zo hoog opgeleid en gezond van lijf en leden zijn als jullie. Maar zeker niet van de meeste Utrechtse wijken, of stadsdelen zoals Overvecht. En ja, wij waren ook bij een aantal bijeenkomsten. Hoe erg is het om nu als getal mee te tellen, zonder dat ook maar ergens uit blijkt dat jullie ook maar een fractie gehoord of begrepen hebben van wat wij zeiden. Schandalig, om ons als nummertjes in jullie plannen te gebruiken. We konden nog nergens ook maar een enkele meningsverandering bespeuren. Onze ervaring is dat jullie nergens naar luisteren. Ook bij de straatinterviews hebben we grote twijfels. Bijna niemand kan ter plekke een diepgaande reactie geven; mensen reageren op de	We begrijpen dat het tegelijk lopen van een stadsbrede Visie, de participatie voor de visie Overvecht en de participatie voor het Masterplan Overvecht maakt dat het er voor u als deelnemer ook niet eenvoudiger op wordt. .wij hebben ons ingespannen om zoveel mogelijk afstemming te hebben hebben tussen deze verschillende trajecten en momenten. We vinden het jammer dat u de indruk heeft dat wij een beperkt aantal mensen gesproken hebben in dit traject. Wij hebben ons uiterste best gedaan zo goed mogelijk te communiceren over alle stappen bij de tot stand koming van de Visie en de uiteindelijke ter inzage legging. Alle mensen die de eerste vragenlijst hebben beantwoord hebben hun adres kunnen achterlaten. Deze mensen hebben wij geregeld updates gegeven. Daarnaast hebben wij via verschillende gemeentelijke online en offline kanalen iedere fase actief gecommuniceerd. Ook de lokale media heeft iedere fase zelf aandacht besteed aan deze stappen en aangegeven hoe en waar men kon reageren. Met de aanpak van de online en offline enquête, en de vele persoonlijke gesprekken die we hebben gevoerd zien we wel dat we veel meer en verschillende Utrechters bereikt hebben. Ondanks onze inspanningen om veel mensen te bereiken beseffen we dat we met deze aanpak lang niet iedereen bereiken. Door de gesprekken op straat, bij de markt, in het winkelcentrum, maar ook doordat respondenten aan het einde van de online enquête een boodschap konden achterlaten, hebben we veel extra input kunnen ophalen. Ook deze informatie is meegenomen bij het bepalen van de rode draad en de dilemma's en onderwerpen waar verdieping op nodig is in de volgende ronde van de toekomstgesprekken. In totaal hebben onze gemeentelijke collega's in alle wijken in de stad met 553 mensen gesproken. Inwoners lieten weten dat ze het goed vinden dat de gemeente op deze manier informatie ophaalt en echt de tijd neemt om in gesprek te gaan. Tegelijkertijd hoorden we ook vaak dat "de gemeente toch niets doet met deze informatie en haar eigen gang gaat". Een notie waar we veel aandacht voor hebben, juist omdat we de informatie waardevol vinden en zo goed mogelijk en transparant willen verwerken. Dit is ook een belangrijke ambitie vanuit Samen stad maken waarvoor inmiddels nieuw beleid is vastgesteld. Tijdens de verschillende verdiepingsbijeenkomsten hebben we zoveel mogelijk geluisterd naar de terechte zorgen en ervaringen van mensen om daar in de Visie met uitgangspunten voor te komen zodat we hier ook op kunnen sturen bij het maken van de plannen. Onze insteek is vooral geweest om transparant te zijn in wat we opgehaald hebben en hoe we hier mee om zijn gegaan. dat hebben we op verschillende momenten naar deelnemers teruggekoppeld en via de
-------------------	---	--

	vraagstellers. Zoals dat bij ons al gebeurde tijdens onze onaangename ontmoetingen met de Werkplaats: mooie borden met veel pastelkleuren, en dan vragen wat mensen willen met de buurt. Totdat wij inbraken en vertelden dat er wel ook een flat voor onze neus gepland werd. Van de enorme stemmingsomslag daarna was in de rapporten niets terug te vinden. En zo is het sindsdien gegaan. Er wordt met cijfers en pastelkleuren gegoocheld; we worden allemaal jonge blije en gezonde mensen. Maar niets is minder waar; we krijgen hoogbouw voor onze neuzen, en afgesloten straten, ook als je helemaal niet kunt lopen of fietsen, of niet genoeg geld, sociale vaardigheden of vertrouwen hebt om fijn bakfietsen te gaan delen. Stop met de Vernietiging van Overvecht! Tenslotte, ook wij moesten van anderen horen dat dit stuk er was, en tot wanneer je mocht reageren. Hoe denken jullie nou dat gewone mensen dat zouden kunnen weten??	verschillende kanalen van de gemeente ook aan andere geïnteresseerden teruggegeven. De Visie geeft uitgangspunten mee die uiteindelijk doorvertaald moeten worden naar een specifieke locatie. Zo kunnen we maatwerk leveren, maar wel maatwerk die voortkomt uit stadsbrede uitgangspunten. Dat biedt iedereen meer duidelijkheid.
--	---	---

--	--	--

Ruimtelijke kwaliteit in de tien-minutenstad



Visie stedenbouw Utrecht 2040

Stedenbouwkundige uitgangspunten voor kwaliteit en leefbaarheid



Gemeente Utrecht

omgevingsvisie.utrecht.nl

Colofon



Gemeente Utrecht en De Zwarte Hond
Januari 2025

Bestuurlijk opdrachtgever
Eelco Eerenberg

Ambtelijk opdrachtgever
Edwin Koster

Vormgeving
Gemeente Utrecht en De Zwarte Hond

Projectteam

Luc Mes
Bart de Jong
Sanneke van Wijk
Ties Beekman
Vincent Peters
Jeroen Woestenburg
Tom Spanjaard
Anne Diepenbroek
Clemencia Yard
Daan Zandbelt (De Zwarte Hond)
Jan-Maarten van Hemert (De Zwarte Hond)
Floor van Dijk (De Zwarte Hond)

Projectteam Toekomstgesprekken

Yfke Faber
Bart de Jong
Isaac Puijk
Irene Willems
Alette Borman
Sanneke van Wijk
Vincent Peters
Merel van Ekdom
Suzy Koot (Bureau Lokahi)
Marion van der Voort (Bureau voor Gebiedscommunicatie)

Niets uit deze rapportage mag worden overgenomen zonder bronvermelding. Eventueel rechthebbenden op gebruik beeldmateriaal kunnen contact opnemen met de gemeente Utrecht.

Inhoud

A

1

4 Inleiding

- 4 1.1 Aanleiding
- 4 1.2 Wat is het doel van dit document?
- 5 1.3 Hoe is het document tot stand gekomen?
- 6 1.4 Voor wie is dit document en hoe gaan we het gebruiken?
- 6 1.5 Status van dit document
- 7 1.6 Leeswijzer

B

2

8 Sturing op kwaliteit en leefbaarheid

- 8 2.1 Identiteit van Utrecht
- 10 2.2 Dynamiek van Utrecht
- 15 2.3 Verdichting
- 17 2.4 Hoogtes

3

23 Stedenbouwkundige uitgangspunten

- 24 3.1 Ruimte voor gemeenschappen
- 26 3.2 Stedenbouw met een menselijke maat

- 30 3.3 Zachte overgang publiek-privé
- 32 3.4 Een excellente plint
- 34 3.5 Buurten nodigen uit om te lopen
- 36 3.6 Een uitnodigende openbare ruimte
- 38 3.7 Gevarieerd en verbonden groenblauw
- 40 3.8 Een aangenaam microklimaat
- 42 3.9 Ruimte voor het onverwachte
- 44 3.10 Meervoudig ruimtegebruik
- 46 3.11 Een toekomstbestendig gebouw

C

4

48 Hoe nu verder?

Bijlagen

- 49 1. Toekomstgesprekken
- 54 2. De Utrechtse Praktijk
- 61 3. Relevant beleid
- 63 Begrippenlijst
- 64 Afbeeldingen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de Ruimtelijke Strategie 2040, 'Utrecht dichtbij: de tien-minutenstad' (hierna RSU 2040) staan de ambities die de gemeente Utrecht heeft op de grote ruimtelijke vraagstukken voor de stad, nu en in de toekomst. Het geeft een beeld hoe we de stad in de toekomst voor ons zien met aandacht en ruimte voor groen, wonen, werken, mobiliteit en (sociaal- maatschappelijke) voorzieningen. Ook beschrijft de RSU 2040 hoe Utrecht zich kan ontwikkelen tot tien-minutenstad. In een verdichtende stad is het behouden van kwaliteit en leefbaarheid van groot belang.

We willen verdichten, maar niet ten koste van alles en ook niet overal. Onze historische binnenstad blijft het hart van de stad. Dat koesteren en behouden we. Net als veel dorpen en wijken en de landschappen rond de stad. Dat is een van de redenen om extra centra te ontwikkelen op andere plekken in de stad. Die centra noemen we knooppunten. De plaats waar openbaar vervoer en wegen bij elkaar komen. Rond deze knooppunten willen we woningen en kantoren bouwen, met daarin allerlei voorzieningen, zoals winkels, sportgelegenheden en zorginstellingen. Dit heeft als voordeel dat er meer voorzieningen voor meer Utrechters dichterbij zijn. Zaken die je elke dag of vaak nodig hebt zijn dan ongeveer op 10 minuten van je woon- of werkplek. Met openbaar vervoer, fiets of lopend ben je dan sneller waar je moet zijn en dit scheelt veel bewegingen in de stad.

1.2 Wat is het doel van dit document?

Hoe kunnen we als Utrecht blijven groeien met meer woningen, werkgelegenheid en (groen)voorzieningen en er tegelijkertijd voor zorgen dat Utrecht een prettige stad blijft waar inwoners en andere gebruikers op hun gemak zijn? Hoe houden we rekening met het karakter en de dynamiek van de verschillende delen van de stad en de bouwhoogtes die daarbij passen? En op welke manier ontwikkelt Utrecht zich niet alleen voor de toekomstige Utrechter, maar ook voor de huidige Utrechtse inwoners en ondernemers? Tot 2040 wordt het aantal woningen en werkplekken in Utrecht met circa 30% vergroot. Wat we bouwen – en met welke kwaliteit – heeft grote impact op de gehele stad.

Met dit document bieden we uitgangspunten voor wat er in Utrecht onder leefbaarheid en kwaliteit wordt verstaan, voor zowel de bestaande als de groeiende stad.

- We geven aan welke maat en welke dichtheid passend is bij ruimtelijke ontwikkelingen in Utrecht.
- Ook zetten we uiteen wat de maximaal toegestane bouwhoogtes op welke plek in de stad zijn. Dit biedt ruimte om de kwaliteiten van de bestaande stad te versterken en ruimtelijke ontwikkelingen toe te staan waar deze mogelijk zijn.
- De diversiteit in Utrecht koesteren we. Ieder dorp, wijk of buurt in Utrecht is anders.

Boven: Fragmenten uit beeldverslag verdiepende gesprekken
Beneden: Beeldverslag uitkomsten digitale enquête

Uit alle gesprekken zijn vier overkoepelende waarden naar voren gekomen die Utrechters belangrijk vinden bij het ontwikkelen en inrichten van een leefbare stad. Deze waarden komen terug in de stedenbouwkundige uitgangspunten in hoofdstuk 3 en vormen de basis voor de toekomstige ontwikkeling en inrichting van een leefbare stad. Het gaat om de vier waarden:

- De mens voorop: zet de mens voorop bij het ontwerpen van gebouwen en omgeving. Maak voorzieningen op loopafstand en toegankelijk voor iedereen. Laat Utrechters meedoen met het ontwerpen en inrichten van hun omgeving.
- Diversiteit en menging: behoud het eigen karakter van dorpen, wijken en buurten. Creëer diversiteit in soorten woningen en voorzieningen. Zorg voor rustig wonen en levendigheid dichtbij.
- Ruimte voor ontmoeting: zorg dat de ruimte in en om gebouwen fijn en veilig is, met plekken waar mensen kunnen samenkomen. Dat zorgt voor onderlinge verbondenheid en sociaal contact.
- Aangename en groene leefomgeving: richt de beschikbare ruimte zo groen en zo gevarieerd mogelijk in. Heb aandacht voor klimaatverandering, zon en wind. Groen zorgt voor een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving

In bijlage 1 is meer te lezen over de opbrengsten van de participatie en de wijze waarop de opbrengsten van de digitale enquête, straatinterviews en verdiepende gesprekken in dit document zijn verwerkt. De opbrengsten die geen plek hebben gekregen in dit document zijn gedeeld met de betreffende thematisch beleidsvelden binnen de gemeente Utrecht.

1.4 Voor wie is dit document en hoe gaan we het gebruiken?

De ontwikkeling van de stad doen we voor de inwoners, ondernemers en bezoekers van Utrecht. Hierbij kunnen we niet zonder steun van onze partners bij het Rijk, provincie en regio. Gebiedsontwikkeling is een proces van lange adem met een steeds toenemende complexiteit, door meer maatschappelijke vraagstukken en ambities, druk op de financiële

haalbaarheid en aandacht voor samenwerking met Utrechters. De ruimtelijke projecten en gebiedsontwikkeling van Utrecht realiseert de gemeente Utrecht samen met haar partners en inwoners.

De ontwikkeling van de stad wordt niet alleen bepaald door de richting die we uitzetten en hoe we hier samen vorm aan geven. We kunnen met hetzelfde geld steeds minder doen doordat alles duurder wordt. Door de stijgende bouwkosten, rente en inflatie, de energiecrisis en de overbelasting van het elektriciteitsnet hebben we zorgen over het opstarten en realiseren van nieuwe ontwikkelingen in de stad. Dit alles heeft directe invloed op de manier waarop en het tempo waarmee de stad zich ontwikkelt.

Dit document ondersteunt stedenbouwkundigen, gebiedsregisseurs en thematische adviseurs om in gesprek te gaan met de bewoners, ontwikkelaars, vastgoedeigenaren en anderen over de stedenbouwkundige kwaliteiten en uitgangspunten die in Utrecht belangrijk zijn. Voor de gemeenteraad en het college B&W van de gemeente Utrecht dient dit document als strategisch en richtinggevend document om richting te geven aan kwaliteit en leefbaarheid bij de ruimtelijke en stedelijke ontwikkeling van de stad.

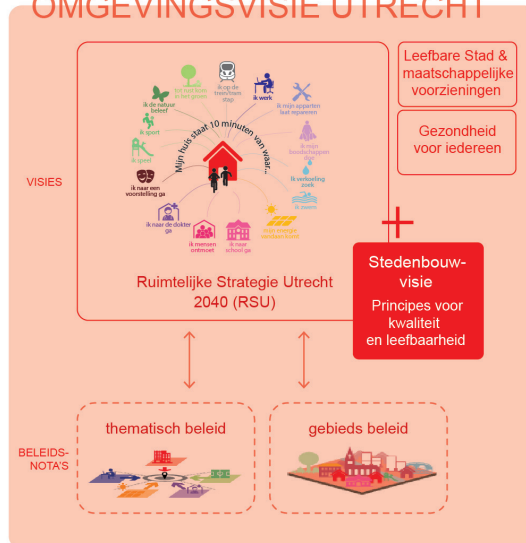
1.5 Status van dit document

De RSU 2040 is onderdeel van de omgevingsvisie Utrecht, de 'koers' van Utrecht. Dat is het beleid voor de lange termijn: de stip op de horizon. De koers van Utrecht bestaat momenteel uit de volgende documenten: RSU2040 en de oplegger RSU2040, Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen en Samen gezondheidsverschillen verkleinen, beleidsnota Gezondheid 2024-2027

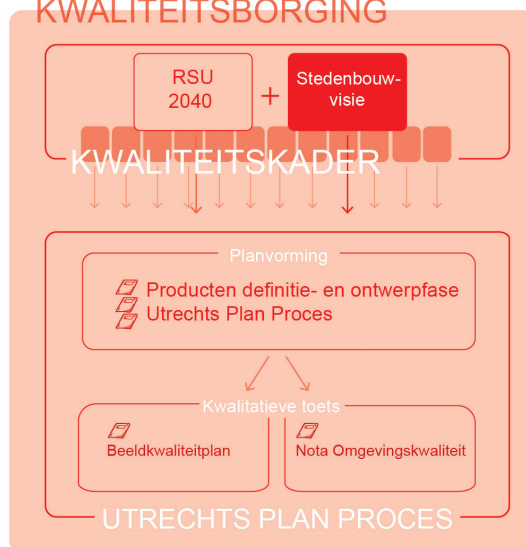
De RSU 2040 is een visiedocument, een leidraad en dus geen dichtgetimmerd plan. Dit document is een toevoeging aan de RSU2040 en heeft diezelfde status. Het is een visie op de ontwikkeling van de verdichtende stad met behoud en versterking van kwaliteit en leefbaarheid vanuit stedenbouwkundig perspectief. Deze visie werkt door in thematisch beleid (bijv. Beleidsnota Omgevingskwaliteit), in gebiedsbeleid en in projecten. Bij de uitwerking van ruimtelijke ontwikkelingen in de gebieden



OMGEIVINGSVISIE UTRECHT



KWALITEITSBORGING



en projecten dient deze visie te worden gevolgd, maar mochten de omstandigheden om meer maatwerk vragen dan kan er gemotiveerd afgeweken worden. De visie heeft geen invloed op bouwhoogtes die eerder planologisch mogelijk zijn gemaakt.

Na vaststelling van dit document door de gemeenteraad wordt deze visie toegevoegd aan de Koers van Utrecht. Dit document vervangt de RSU 2040 dus niet, maar vult deze aan. Samen met de RSU 2040 vormt dit het richtinggevend kwaliteitskader waarmee we zorgen dat de ruimtelijke ontwikkeling in Utrecht op de langere termijn bijdraagt aan een leefbare, aantrekkelijke, gezonde stad voor iedereen. De stedenbouwkundige uitgangspunten vormen de basis voor verdere uitwerking van het ruimtelijk beleid, projecten en eventueel benodigde aanpassingen van het omgevingsplan. Met de vaststelling van dit document door de gemeenteraad kan de hoogbouwvisie van 13 januari 2005 worden ingetrokken.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 benoemen we de drie manieren waarop we sturen op de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in de gemeente Utrecht. Ten eerste door aandacht voor de waardering van de identiteit en diversiteit van Utrecht. Met aandacht voor de verschillen tussen knooppunten, de bestaande stad en de beschermde stad- en dorpsgezichten. Ten tweede via de mate van rust en drukte in de stad. Dit doen we door gebieden in te delen op basis van rust, reuring en ruis. Dit is geen blauwdruk, maar wel richtinggevend voor diverse programma's en activiteiten in de stad. Ten derde stuurt de Stedenbouwvisie – in aanvulling op de RSU2040 – op de mate en soort van verdichting.

In hoofdstuk 3 formuleren we 11 uitgangspunten die gezamenlijk de ingrediënten vormen om bij elke ruimtelijke ontwikkeling te sturen op de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. De uitgangspunten komen voort uit, en dragen stuk voor stuk bij aan de vier waarden die uit de participatie naar voren zijn gekomen. In hoofdstuk 4 schetsen we hoe we na vaststelling van dit document werken aan de realisatie van onze ambities. Aan het einde van het document is een begrippenlijst opgenomen waarin vaktermen worden uitgelegd..

2 Sturing op kwaliteit en leefbaarheid

De identiteit, dynamiek en dichtheid vormt de context voor stedelijke ontwikkeling

Utrecht is een gemeente met een rijke geschiedenis. De inwoners van Utrecht zijn verdeeld over vier woonplaatsen en tien verschillende wijken. Wat de identiteit van Utrecht is, is hierdoor voor iedereen anders. De vijf ruimtelijke kwaliteiten¹ zoals benoemd in de RSU2040 zijn een belangrijk onderdeel van deze identiteit, maar zijn te abstract om hier voldoende op te kunnen sturen. We omschrijven daarom welke kenmerken bijdragen aan de identiteit van een plek en uitgangspunt zijn bij de ontwikkeling van een locatie, zowel voor de grotere gebiedsontwikkelingen als de kleinere projecten.

De combinatie van rust en reuring is de kracht van Utrecht en juist die kracht willen we behouden bij het ontwikkelen van de stad. Uit de gesprekken met Utrechters komt de roep om de stad te ontwerpen vanuit de balans in de dynamiek van de stad. Dit doen we door meer te sturen op basis van het onderscheid tussen rust, reuring en ruis. Dit geeft richting aan de manier waarop een plek wordt gebruikt door Utrechters. De gewenste ruimtelijke kwaliteit kan hierdoor verschillen per gebied. We leggen in dit hoofdstuk uit hoe daar op stads-, buurt- en gebouwniveau mee gewerkt kan worden.

Als laatste is ook de gewenste verdichting en de toegestane bouwhoogte van belang als startpunt voor het maken van plannen. De gemeente kiest er in de RSU2040 voor om de groei van de stad zo veel mogelijk op te vangen rond een aantal (nieuwe) knooppunten en grotere binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen. Dit biedt ruimte om de kwaliteiten van de bestaande stad te versterken. Verdichting moet altijd bijdragen aan een verbetering van de leefomgeving. Deze visie geeft kaders mee voor de maximaal toegestane

hoogtes op verschillende plekken in de stad. Hoe mensen hoogte ervaren is vaak afhankelijk van de plek en de vormgeving van het gebouw en vraagt daarom om een zorgvuldige afweging.

In Utrecht kiezen we ervoor om als startpunt van stedelijke ontwikkeling aandacht te hebben voor de identiteit van de plek, de manier waarop de plek gebruikt wordt en de gewenste mate van verdichting om te kunnen sturen op de kwaliteit en leefbaarheid.

2.1 De identiteit van Utrecht

De Utrechtse identiteit gaat over inwoners, over hoe de stad door de eeuwen heen gebruikt wordt en hoe deze eruit ziet. De mensen in de wijk, hun culturele achtergrond en hun gebruiken maken onderdeel uit van de identiteit van een plek. Utrecht is niet overal hetzelfde maar juist heel verschillend. De gemeente Utrecht bestaat uit veel verschillende buurten, wijken, oude dorpskernen en gemeenschappen elk met hun eigen historie, sociale structuur en ruimtelijke kenmerken. De buurten variëren in leeftijd, stedenbouwkundige opzet en hebben een veelheid aan verschillende typologieën in zich. Zo heeft Kanaleneiland met zijn naoorlogse portiekflats een compleet andere uitstraling dan Lunetten met experimentele woningbouw uit de jaren 70. Ook de achtergronden van mensen verschillen van wijk tot wijk.

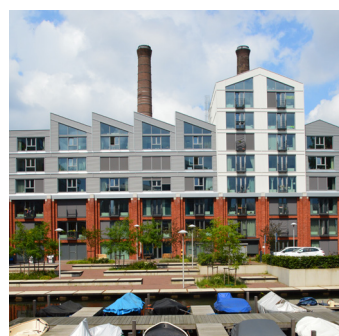
¹ Rijke historie en erfgoed, compacte stad te midden van diverse landschappen, knooppunt in nationaal netwerk, hoogontwikkeld kenniscluster en voorzieningenniveau, een grote stad met een menselijke maat, een stad voor iedereen.

De (stedelijke) structuren van Utrecht zijn door de eeuwen heen gevormd. De eerste nederzettingen zijn ruim 2000 jaar geleden ontstaan aan een kromming van de Rijn. In elke tijdsperiode hierna zijn nieuwe structuren en bouwwerken aan de stad toegevoegd, denk aan de 'straatwegen', spoorlijnen, gegraven waterwegen, of verdedigingswerken. Deze structuren zijn niet statisch. Door de eeuwen heen zijn bestaande structuren aangepast of compleet opnieuw uitgevonden. De Nieuwe Hollandse Waterlinie, ontworpen als verdedigingslinie van een groot deel van Holland, is nu UNESCO Werelderfgoed en een belangrijk groen recreatiegebied rond de stad. De Werkspoorkathedraal, vroeger gebruikt voor de fabricage van spoorwegmaterieel, is nu een plek voor ontmoeting met evenementen, concerten en horeca.



*“Behoud de diversiteit van Utrecht: geen
wijk is hetzelfde, en dat is een kracht.”
deelnemer toekomstgesprekken*

Deze ontstaansgeschiedenis is op veel plekken in Utrecht zichtbaar en zorgt ervoor dat de stad leesbaar is: je kunt herkennen waar je bent in de stad op basis van deze structuren en de gebouwde omgeving. Het karakter is in de basis ontstaan door het onderliggende bodem- en watersysteem in combinatie met de tijdsperiode waarin de verschillende buurten zijn gebouwd. De positie in de stad en de ligging aan stedelijke structuren is tevens van invloed op de identiteit van een plek. Ook dragen de landschappelijke kenmerken bij aan de wijze waarop de eigenheid van een plek wordt ervaren. Het Utrechts erfgoed, de historische, maar ook hedendaagse monumenten zijn dragers voor de Utrechtse identiteit. Op de schaal van het gebouwen zijn bijvoorbeeld de bouwstijl, compositie, maat en schaal, materiaalgebruik en detaillering van belang. Bij elke locatie zijn er aanknopingspunten die benut kunnen worden in het ontwerp. Bij elke ontwikkeling moet de vraag gesteld worden of een ontwikkeling zich moet voegen naar het bestaande, of het bestaande juist een impuls moet geven met meer eigenheid.



2.2 Dynamiek van de stad

In een compacte tien-minutenstad zijn functies meer gemengd en dichter op elkaar. Zaken die je elke dag of vaak nodig hebt zijn dan ongeveer op 10 minuten van je woon-of werkplek. Met openbaar vervoer, fiets of lopend ben je dan sneller waar je moet zijn en dit scheelt veel bewegingen in de stad. Het mengen van die functies zoals wonen, werken, ontspannen en uitgaan is een extra uitdaging. Sturing op de verschillende activiteiten in de stad en hoe we de stad gebruiken is noodzakelijk om ervoor te zorgen dat al deze activiteiten naast elkaar (fysiek of in tijd) kunnen plaatsvinden zonder dat de verschillende functies en gebruikers elkaar in de weg gaan zitten.

“Ik woon in een van de dichtste stukjes van Utrecht, maar zo voelt het niet door de goede balans tussen rust en drukte.”
deelnemer toekomstgesprekken



Het verschil in dynamiek schept de voorwaarden voor gebieden met verschillende kenmerken: van rustige woonomgevingen tot levendige straten in de buurt. Vanuit de verschillen in gebruik en dynamiek in de stad kunnen we de stad grofweg opdelen in gebieden en structuren waarin rust, reuring of ruis het sterkst aanwezig is. Daarbinnen onderscheiden we twee soorten structuren:

- buurten en plekken waar je verblijft omdat je daar woont, werkt of bezoekt (gebieden), en
- de structuren en lijnen waarlangs je je beweegt, of dat nu te voet, met de fiets, bus, auto, tram, trein of vrachtwagen is (structuren).

In de volgende kaders wordt uitgelegd wat onder rust, reuring en ruis wordt verstaan.



Rust

In de buurten waar rust dominant is, is vooral ruimte voor wonen, groen en (kantoor)werk. Je kan hier prettig en veilig wonen, werken en ontspannen. Een rustige buurt betekent niet dat het altijd stil is. Deze buurten zijn gebaat bij een beetje functiemenging, zoals werken in de wijk, een school, lokale winkels en ontmoetingsplekken. Binnen de buurt zijn er verschillende soorten woningen en/of type bedrijfjes. De openbare ruimte kent veel groen en schaduw, nodigt uit tot ontmoeten en spelen en is geschikt voor dieren. De manier waarop woningen of werkruimtes aan de straat staan draagt bij aan het straatleven. Voetgangers en fietsers staan centraal, maar er is ook ruimte voor de auto maar in balans met ruimte voor groen en verblijf.

Aantrekkelijke groenblauwe routes verbinden de buurten met elkaar en met de landschappelijke omgeving rondom de stad. Naast fietsers hebben voetgangers prioriteit. Er is een goede balans tussen activiteiten en rust. Daarnaast brengen de groenblauwe verbindingen ook verkoeling naar de stad, en vormen zijn een uitstekende leefomgeving voor verschillende planten en dieren, waar in bepaalde rustzones mensen niet welkom zijn.

Reuring

Deze gebieden bieden meer stedelijke levendigheid. Het zijn plekken waar veel gebeurt op straat door een grote diversiteit aan mensen en activiteiten. Er zijn (hoogstedelijke) voorzieningen met ruime(re) openingstijden en er is een fijne openbare ruimte om te verblijven en elkaar te ontmoeten. Ook de aanwezigheid van verschillende woningsoorten en soorten bedrijven zorgt voor een verschillende mensen die elk op hun eigen manier gebruik maken van hun leefomgeving. Reuringgebieden vormen vaak belangrijke herkenningspunten in de stad. Het zijn de knooppunten, buurtcentra of andere plekken waar veel mensen samen komen.

Ook stadsstraten kennen reuring. Doorgaand verkeer valt samen met stedelijke voorzieningen en kleinschalige werkgelegenheid. Stadsstraten vormen kenmerkende, lange lijnen vanaf het centrum naar buiten en verbindt verschillende buurten met elkaar. Stadsstraten zoals de Amsterdamsestraatweg, Kanaalstraat, de Rijnlaan en de Biltstraat zijn de economische plekken om elkaar als buurtgenoten te treffen en hebben tegelijkertijd een economische en verzorgende functie voor de gehele stad.

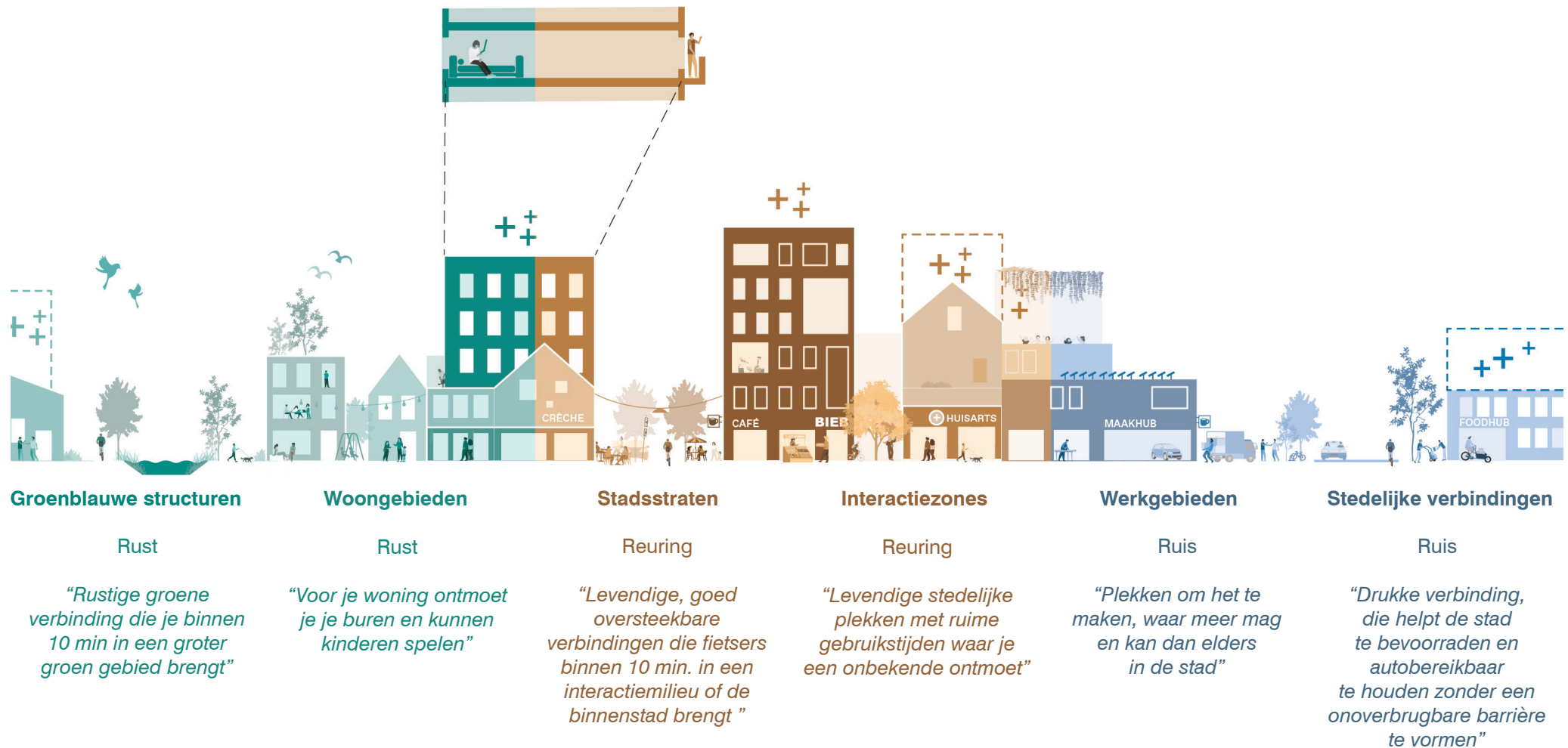


Ruis

In gebieden met meer bedrijvigheid is er vaak sprake van een mate van ruis. Het zijn plekken voor experiment en vernieuwing, zoals op het USP. Op sommige locaties komen creatieve ondernemers en makers samen om zich te kunnen vestigen en te laten inspireren door anderen, zoals het Werkspoorkwartier. Andere werkterreinen, zoals Lage Weide of Strijkviertel, zijn meer gericht op de circulaire economie of bijvoorbeeld stadslogistiek. Op al deze gebieden is het begrijpelijk dat de werkzaamheden van invloed zijn op de manier waarop het gebied wordt ervaren.

Daarnaast kent Utrecht een aantal stedelijke verbindingen met veel verkeersbewegingen. Ze kennen grotere verkeersstromen en een hoger aandeel goederenvervoer. Ze helpen de stad te functioneren en bereikbaar te houden zonder dat zij een onoverbrugbare barrière vormen. De stedelijke verbindingswegen in de stad hebben vaak een lange structuur door de stad en zijn daarmee ook ideaal om parallel hieraan snelle, comfortabele fietsroutes aan te leggen. Zowel de grootschalige opzet van de werklocaties als de brede profielen van verkeersaders zijn bij uitstek geschikt om klimaat adaptief en biodivers in te richten.





Ontwerpen voor rust, reuring en ruis

Elk gebied heeft zijn eigen accent. Voor veel gebieden zal snel duidelijk zijn welke dynamiek met bijbehorende kwaliteit het meest van toepassing is. Gebieden zijn echter nooit helemaal alleen rust of alleen drukte. Op de schaal van de buurt zie je dat in een zone die als rust kan worden geclassificeerd er ook een school gevestigd is of een gezellige koffietent, die beide op een andere manier voor drukte zorgen. Op een bedrijfsterrein kan ook een rustig parkje zijn. De zones vullen elkaar ook aan; zodra je vanuit een drukke stadsstraat de aanliggende woonstraat ingaat heerst er rust, terwijl de levendigheid nabij is.

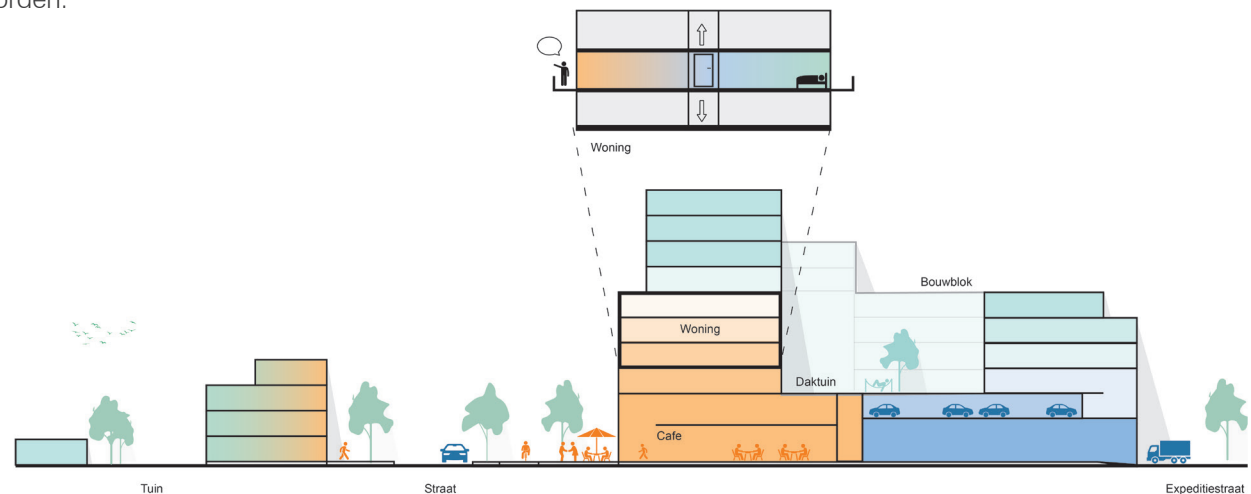
Ook binnen een gebouw zijn er verschillen, die elkaar aanvullen. In de plint is ruimte voor reuring. Een woning aan de binnentuin biedt rust en de bevoorrading aan de achterkant van het gebouw zorgt voor ruis. De systematiek van rust, reuring en ruis werkt door op alle schaalniveaus, en is een vereiste bij het ontwerpen hieraan. Denk bijvoorbeeld bij gebiedsontwikkeling aan de positionering van functies met grote goederenstromen, zoals horeca, zodat deze functies bereikbaar zijn en tegelijkertijd overlast beperkt is. Voor een woongebouw dat zich in een levendige knoop bevindt, moet goed nagedacht worden hoe er voor de bewoners een rustige binnenzijde gecreëerd kan worden.

Bij de inrichting van een park moet juist nagedacht worden over een zonering met zowel besloten, rustige plekken als de drukkeren plekken waar activiteiten plaatsvinden.



“Wonen op hoogte is fijn, maar ontwerp geen klankkasten. Soms is het opstijgende lawaai zo erg, dat het raam dicht moet.”
deelnemer toekomstgesprekken

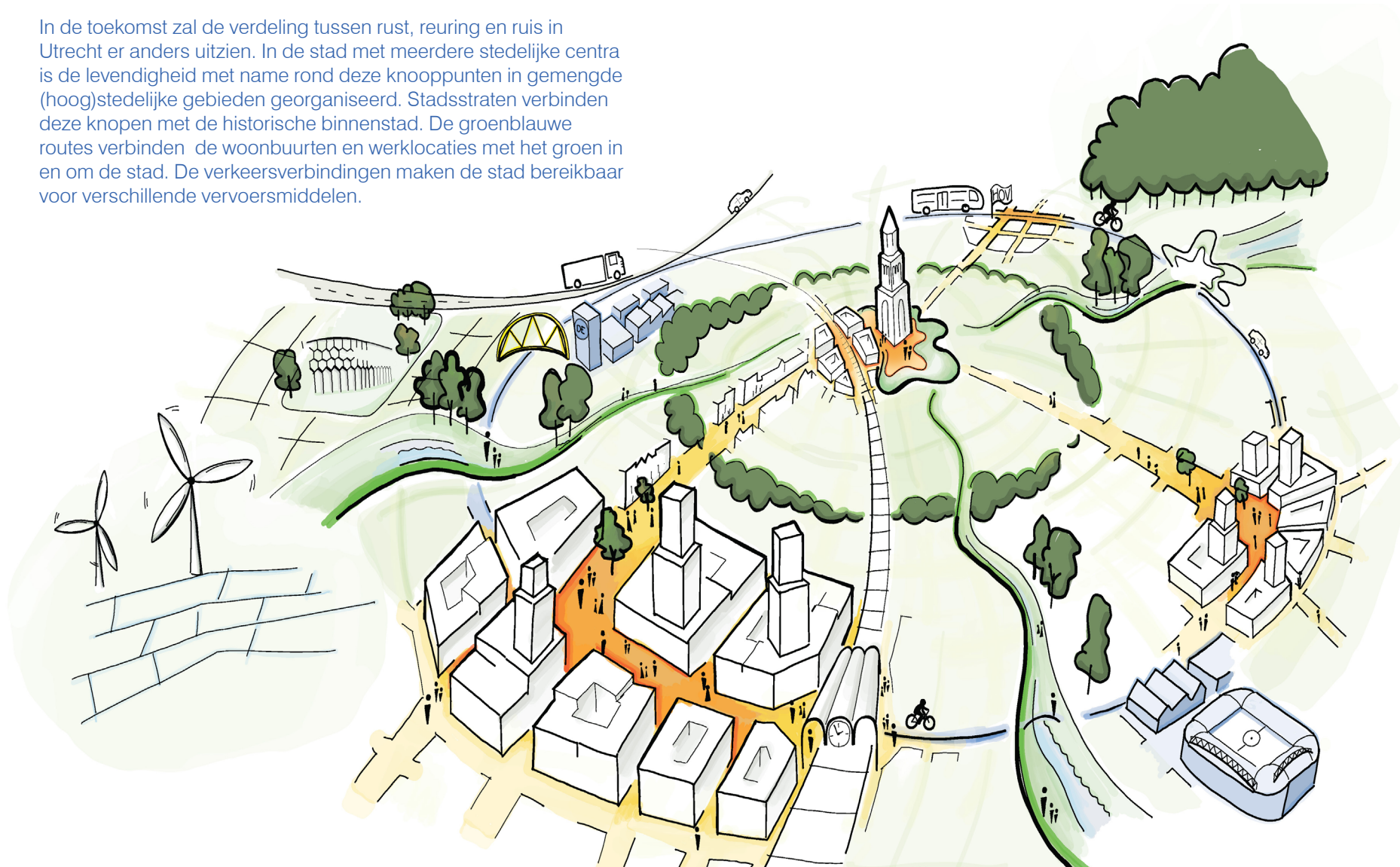
Vanuit de verschillen in gebruik vragen gebieden en structuren iets anders van de gewenste kwaliteit en leefbaarheid. Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen wordt bepaald in welke zone de ontwikkeling ligt en in welke manier er invulling wordt gegeven aan het onderscheid tussen rust, reuring en ruis op gebieds- en/of gebouwniveau. Dit is van belang bij het vertalen van de stedenbouwkundige uitgangspunten uit hoofdstuk 3 naar gebiedseigen oplossingen.



Zones voor rust, reuring en ruis op bouwblok niveau.

Een raamwerk voor ontwikkeling van de dynamiek

In de toekomst zal de verdeling tussen rust, reuring en ruis in Utrecht er anders uitzien. In de stad met meerdere stedelijke centra is de levendigheid met name rond deze knooppunten in gemengde (hoog)stedelijke gebieden georganiseerd. Stadsstraten verbinden deze knopen met de historische binnenstad. De groenblauwe routes verbinden de woonbuurten en werklocaties met het groen in en om de stad. De verkeersverbindingen maken de stad bereikbaar voor verschillende vervoersmiddelen.



2.3 Verdichting

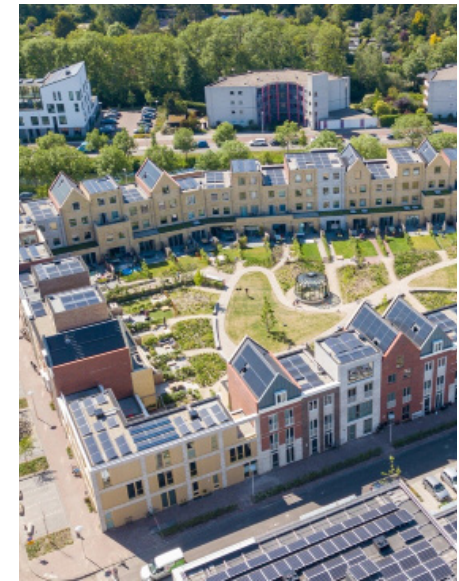
De gemeente kiest er in de RSU2040 voor om de groei van de stad zoveel mogelijk in de stad (verdichting) op te lossen. En deze groei te concentreren rondom een aantal nieuwe plekken waar (in de toekomst) sprake is van nabijheid van zeer goed openbaar vervoer en hoogstedelijke voorzieningen. Daarmee verandert Utrecht van een stad met één centrum, naar een stad met meerdere centra. Door te kiezen voor geconcentreerde groei vermindert de druk op de bestaande wijken en ontstaat er ruimte om de kwaliteit van de bestaande wijken te verbeteren.

Verdichting als een investeringsmotor voor kwaliteit

Hoewel een groot deel van de groei op en rond de knooppunten plaatsvindt, zullen er ook in de bestaande buurten initiatieven ontstaan waarbij verdichting een rol speelt. Verouderde terreinen en ongebruikte gebouwen worden getransformeerd, braakliggende kavels bebouwd en bestaande panden kunnen worden opgetopt. Deze ontwikkelingen moeten bijdragen aan een betere stad, buurt en of straat.

Door het toenemende aantal een- en tweepersoonshuishoudens neemt het gemiddelde aantal personen per huishouden al decennia af. Waar in 1950 nog 3,93 personen in een Nederlands huis woonde, is dat inmiddels gedaald naar 2,11. In Utrecht is het gemiddelde zelfs maar 1,9 personen per huishouden. Verdichting keert deze tendens en draagt daarom ook bij aan voldoende draagvlak voor voorzieningen. Verdichting moet tevens leiden tot meer kwaliteit in de leefomgeving en is een investeringsmotor. Wanneer er bij kleine en grote projecten ook een investering in de omgeving gedaan wordt, kan de buurt meeprofiten; denk aan het opknappen en vergroenen van de openbare ruimte, het verbeteren van voorzieningen, het toevoegen van andere woningtypen, of het verduurzamen van de energievoorziening. Ook bedrijventerreinen kunnen profiteren van verdichting. Om ook in de toekomst een aantrekkelijke vestigingsplaats te blijven zijn vaak investeringen nodig. bijv: Vergroenen, verduurzamen, Identiteit en positionering, levendigheid, esthetische verbeteringen.

Op de (nieuwe) knooppunten kan en zal de dichtheid hoger en meer stedelijk zijn. De hoge concentratie van mensen die wonen, werken of studeren maken het mogelijk om een hoog voorzieningenniveau te realiseren, inclusief hoogwaardig openbaar vervoer. Omliggende buurten



Boven: Wittevrouwen met 75 won/ha - fsi 1,0
Beneden: Veemarkt met 45 won/ha - fsi 0,9

profiteren van deze nabije voorzieningen. Zo kunnen inwoners bijvoorbeeld gebruik maken van de toegevoegde voorzieningen in de knooppunten en profiteren van de bus of tram die vaker rijden. Elk afzonderlijk knooppunt heeft zijn eigen identiteit en programmering en zijn onderscheidend ten opzichte van elkaar. De grote ontwikkelaties vormen een aanvulling op de bestaande woon- en werkmilieus in de gemeente. De verschillende identiteiten, dichtheden en functies maken de stad interessant en sterk.

Verschijningsvorm van verdichting

Verdichting kan zich op verschillende manieren uiten, van kleine ingrepen aan een of enkele panden tot grootschalige gebiedsontwikkeling. Hoe stedelijke dichtheid een ruimtelijke vorm krijgt komt voort uit de samenhang tussen de structuren van de stad en de manier waarop deze bebouwd zijn. De structuren van de stad bestaan uit het patroon van straten, pleinen, parken en rivieren, die compact of juist heel ruim opgezet zijn. Binnen die structuren kan de bebouwing bestaan uit een variatie van losse vrijstaande bebouwing tot een rij aaneengesloten panden, waarbinnen met uiteenlopende dieptes en hoogtes eindeloze variaties ontstaan.

In Utrecht bestaat de stedenbouwkundige basisstructuur op dit moment veelal uit een stratenplan met bouwblokken, bestaande uit een voorkant met gebouwen aan de straat en een achterzijde waar zich (gemeenschappelijke) tuinen, parkeerplekken, of bergingen bevinden. In veel gevallen sluiten we met nieuwe bebouwing aan op deze basisstructuur van bouwblokken. Een bouwblok kan in uiteenlopende dichtheden worden vormgegeven. In Tuindorp of Veldhuizen zijn de woningen in de bouwblokken 2 tot 3 verdiepingen hoog. Er zijn in Utrecht ook voorbeelden van meer stedelijke bouwblokken zoals Leidsche Rijn Centrum en Zijdebalen, beiden met een hoogte variërend van 5 tot 7 lagen. Ook het zogenaamde hybride bouwblok kent dezelfde basis; een stedelijk bouwblok van 5 tot 8 lagen, maar in combinatie met torens leidt dit tot een zeer hoge dichtheid. In Utrecht zijn de plannen voor het Beurskwartier hiervan een voorbeeld, of in Merwede waarin hoge en lage gebouwen worden gecombineerd in een stedelijk bouwblok. Het bouwblok - in al zijn vormen - biedt een helderheid van vóór en achterkanten; voordeuren aan de straat, een luw binnenklimaat en daarmee een menselijke maat en schaal.



Boven: Leidsche Rijn Centrum met 110 won/ha - fsi 1,9
Beneden: Beurskwartier met 270 won/ha - fsi 3,4

Utrecht kent ook enkele wijken waar het bouwblok niet de basisopzet is. Wijken zoals Overvecht en Kanaleneiland zijn kenmerkend door hun naoorlogse opzet met dezelfde bouwstempels en stroken, ontwikkeld volgens het destijds - en nog steeds gewaardeerde - modern gedachtegoed van licht, lucht en ruimte. Het openbaar gebied mist vaak duidelijkheid: veel groenstroken en parkeerterreinen voelen anoniem en onbeheerd aan. Het zorgvuldig bijbouwen en transformeren van woningen kan leiden tot een verbeterde situatie met een duidelijker functie van de onbebouwde ruimte.

Per knooppunt - die in de RSU 2040 zijn aangewezen als hoogstedelijke verdichtingslocatie - moet worden gezocht naar de verschijningsvorm die past bij de identiteit en het stedenbouwkundige karakter van het gebied. De keuze voor hoogbouw is niet vanzelfsprekend en vraagt om een zorgvuldige afweging. Ook zonder toepassing van hoge torens kan er wel degelijk ook in hoge dichtheden gebouwd worden. Zie hiervoor de vele voorbeelden van stedelijke bouwblokken van 5 tot 8 verdiepingen waarin ook hoge dichtheden worden behaald. Dit betekent dat er voor hoogbouw altijd extra argumenten nodig zijn:

- Hoogbouw in een stedelijke omgeving en als onderdeel van een stedelijk weefsel is een doordachte en gelaagde vorm van stedelijkheid. Daarin gaan hoogwaardige woon- en werkmilieus, bereikbaarheid rondom ov-knooppunten en het draagvlak voor voorzieningen samen. Dit sluit aan bij de keuzes die in de RSU2040 zijn gemaakt voor een stad waarin alle dagelijkse functies dichtbij zijn georganiseerd.
- Het hybride stadsblok waarin een stedelijk bouwblok gecombineerd wordt met torens levert een extra hoge dichtheid op die nodig kan zijn als er beperkt ruimte beschikbaar is om veel mensen te huisvesten. De extra hoge dichtheid is op bepaalde plekken gewenst om voldoende stedelijke kwaliteit te creëren en nabijheid te garanderen.
- Het realiseren van hoogbouw is een aanvulling op de bestaande woon- en werkmilieus die aantrekkelijk is voor bepaalde doelgroepen. De diversiteit in leefmilieus neemt toe, waardoor Utrecht aantrekkelijker wordt voor een meer diverse en uiteenlopende groep mensen. Door hoogbouw te realiseren, houden we ook ruimte voor traditionelere woonvormen elders in de stad.

- Daarnaast kan hoogbouw vanuit een stedenbouwkundig oogpunt helpen om de stad leesbaar te maken en belangrijke plekken, de nieuwe centra of stations - te markeren. Ook een specifieke plek in de stedenbouwkundige structuur kan vragen om een hoogteaccent.



79% vindt gebouwen tot 30 meter passen in Utrecht. 54% vindt dat ook hogere gebouwen bij Utrecht horen.

Resultaten uit de Swipocratie

Deze argumenten laten zien dat hoogbouw een rol kan vervullen bij het bereiken van de gewenste verdichting in de aangewezen knooppunten, met behoud van kwaliteit en leefbaarheid. In de volgende paragraaf wordt uiteengezet hoe we met de maximale hoogtes omgaan voor verschillende delen van de stad. In hoofdstuk 3 worden uitgangspunten meegegeven om - indien er wordt gekozen voor hoogbouw - ervoor te zorgen dat deze hoogbouw bijdraagt aan de kwaliteit, leefbaarheid en identiteit van Utrecht.

Hoogbouw in Utrecht

In Utrecht beschouwen we gebouwen hoger dan 30 meter als hoogbouw. Utrecht is een relatieve laagbouwstad waar een gebouw van dertig meter al snel boven de gemiddelde bouwhoogte uitstijgt en daarmee zichtbaar vanuit een brede omgeving. Een tweede belangrijke grens is 70 meter. Deze grens volgt uit de bouwregelgeving; vanaf deze hoogte worden extra technische- en veiligheidseisen aan een gebouw gesteld. Dit heeft financiële consequenties; de kosten per vierkante meter stijgen enorm vanaf deze grens. Hoger bouwen dan de 70-metergrens moet daarom echt meerwaarde hebben voor de stad.

Nieuwe hoogbouw moet zich verhouden tot ons historische centrum met de Dom als belangrijk oriëntatiepunt van Utrecht. De Dom is vooralsnog de hoogste toren met een hoogte van 112,3 meter. In Leidsche Rijn Centrum wordt de Mark gebouwd, het eerste gebouw in Utrecht dat hoger is dan de Domtoren.

2.4 Hoogtes

Zorgvuldig omgaan met hoogteaccenten

Hoogte is een relatief begrip. Een gebouw van een bepaalde hoogte kan in de ene stad of straat als hoog worden ervaren terwijl hetzelfde gebouw in een andere stad of straat nauwelijks opvalt. Dat heeft alles te maken met de omgeving. De omgeving van de buurt, en de context van de stad als geheel. In de omliggende straten is dat ene hoogteaccent zichtbaar, en tegelijkertijd heeft hoogbouw ook van grotere afstand effect op het silhouet van de stad.

Utrecht ligt in het centrum van verschillende waardevolle (UNESCO) landschappen, heeft een historische binnenstad, en verschillende beschermde stads- en dorpsgezichten rijk aan cultuurhistorie waar grote bouwhoogten veel impact kan hebben. Grote watervlakten als tegenwicht ontbreken. Dit vraagt om een slimme sturing op hoogbouw en een beperkte maximale bouwhoogte. Nieuwe hoogbouw moet zich verhouden tot ons historische centrum met de Dom als belangrijk oriëntatiepunt van Utrecht. Ook in buurten waar geen hoogbouw is toegestaan kunnen hogere accenten wel degelijk grote impact hebben op de beleving in de buurt. De context van de buurt – de stedenbouwkundige opzet – is hierin leidend. Een hoogteaccent van 30 meter past in de ene buurt heel goed, terwijl in een andere buurt eenzelfde toren een enorme impact kan hebben. Om zorgvuldig om te gaan met hoogbouw en hoogteaccenten onderscheiden we in Utrecht vier categorieën waarin we anders omgaan met maximale bouwhoogtes.

Beschermd

Utrecht kent verschillende beschermde stads- en dorpsgezichten, zoals de middeleeuwse binnenstad, Blauwkapel en Haarzuilens, die vanwege hun karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit worden beschermd. In deze gebieden wordt altijd uitgegaan van de bestaande bouwhoogte en zijn hoogbouw of hoge accenten niet toegestaan. De mogelijkheid om een beperkt aantal verdiepingen extra toe te voegen ten opzichte van omliggende bebouwing is altijd maatwerk. Het is verplicht om een ruimtelijke onderbouwing op te stellen in het Utrechts planproces. In of nabij werelderfgoed kan een Heritage Impact Assessment nodig zijn.

Basis

Utrecht bestaat uit diverse buurten met elk een eigen karakter. Het overgrote deel van deze buurten vallen in de categorie basis. Denk daarbij aan Tuindorp, Lunetten, Vleuterweide of Zuilen. De stedenbouwkundige opzet bepaalt de samenhang van de buurt. De samenhang is zichtbaar in architectuur, ruimtelijke opzet, bouwhoogtes en gebruik en inrichting van de openbare ruimte. De toegestane hoogte van nieuwe bebouwing in de buurt is gerelateerd aan de hoogte van de omgeving.

Accenten in de bebouwing zijn onder voorwaarden toegestaan. De wenselijkheid en positie van accenten wordt bepaald door verschillende factoren zoals de positie binnen de stedenbouwkundige structuur van de buurt, de functie(s) en de aanwezigheid van hoogwaardig openbaar vervoer. Voor de maximale toegestane hoogte van accenten hanteren we als algemeen uitgangspunt twee keer de basishoogte. De basishoogte wordt bepaald door de hoogte van het stedenbouwkundige ensemble waartoe het accent behoort en de gemiddelde hoogte van de aangrenzende bebouwing. Op bijzondere plekken, zoals grootschalig openbare ruimte (een plein, singel of park) kan maximaal 1 tot 2 extra verdiepingen worden toegestaan. Ook voor werklocaties hanteren we dit uitgangspunt.

De grote diversiteit aan gebieden in Utrecht vraagt altijd om een gebiedsspecifieke afweging. Per initiatief wordt de positie en de maximaal toegestane hoogte beoordeeld door de gemeente. Bij initiatieven is het verplicht een ruimtelijke onderbouwing op te stellen voor hoogteaccenten in het Utrechts planproces. Hierbij moeten ook de effecten op beschermde monumenten in beeld worden gebracht.

Basis plus

Een aantal wijken in Utrecht leent zich voor een soepelere omgang met de maximale bouwhoogte. Dit zijn onder andere de naoorlogse wijken zoals Kanaleneiland, Transwijk en Overvecht. Deze wijken worden gekenmerkt door de voor die tijd typerende grootschalige ruimtelijke opzet en een grotere afwisseling tussen hoge en lage gebouwen.

De soepele omgang geldt ook voor nieuwe wijken (in ontwikkeling), zoals Papendorp en Merwede. Ook deze wijken kennen een grootschaligere

stedenbouwkundige opzet, al is deze hier juist compact en gericht op hogere dichtheid en hoogtes. In al deze wijken is hoogbouw tot 70 meter op bepaalde plekken toegestaan.

Voor deze gebieden (zie de kaart op pagina 21) geldt dat op bepaalde plekken tot 70 meter bouwen is toegestaan. Hoogbouw wordt in deze gebieden alleen toegestaan als zij de betekenisvolle structuren van deze wijken versterken en bijdragen aan de oriëntatie en leesbaarheid van de wijk in zijn geheel. De stedenbouwkundige betekenis van het accent bepaalt de uiteindelijke hoogte. Niet op elke plek is dezelfde hoogte passend. De stedenbouwkundige structuren van de wijk en op welke plekken hoogbouw wordt toegestaan wordt (bij voorkeur) vastgesteld in het gebiedsbeleid, zoals gedaan is in de omgevingsvisies van Kanaleneiland-Transwijk en Overvecht. Bij het ontbreken van gebiedspecifiek hoogbouwbeleid wordt, om de wenselijkheid van een eventuele aanvraag te kunnen beoordelen, op het moment van de aanvraag alsnog een hoogbouwkader opgesteld.

Knooppunten

Het uitgangspunt voor hoogbouwzones in de stad is de aanwezigheid van hoogwaardig openbaar vervoer. Het bouwen van grote hoogte in combinatie met een hoge dichtheid levert veel bewegingen op van bewoners, werknemers en bezoekers. De aanwezigheid van hoogwaardig openbaar vervoer zorgt voor minder gebruik van auto's, en zorgt juist voor meer langzaamverkeersbewegingen, wat bijdraagt aan de kwaliteit van de stad op straatniveau. De locaties waar hoogbouw mogelijk is, zijn dan ook gekoppeld aan de knooppunten die in de RSU2040 zijn vastgelegd. Deze (nieuwe) knooppunten kennen een hoge dichtheid, waarbij hoogbouw als een van de middelen ingezet kan worden om deze dichtheid te bereiken.

Binnen de knooppunten onderscheiden we drie type gebieden:

- Knooppunten met een stadsoverstijgende betekenis (XL): hoogbouw tot maximaal 105 meter. De gebieden die hier aan voldoen zijn de (toekomstige) stationsknooppunten: Stationsgebied/Beurskwartier, Leidsche Rijn Centrum en het nieuw te ontwikkelen gebied Lunetten/Koningsweg. Deze centra hebben een stadsoverstijgende betekenis. Het zijn belangrijke bestemmingen in de Metropoolregio Utrecht en het Stedelijk Netwerk Nederland ('Holland Metropole'). Naast de

stationsknooppunten behoort ook het Utrecht Science Park tot deze stadsoverschrijdende gebieden. Dit kenniscluster heeft geen station, maar is voorzien van HOV en heeft (inter)nationale aantrekkingskracht.

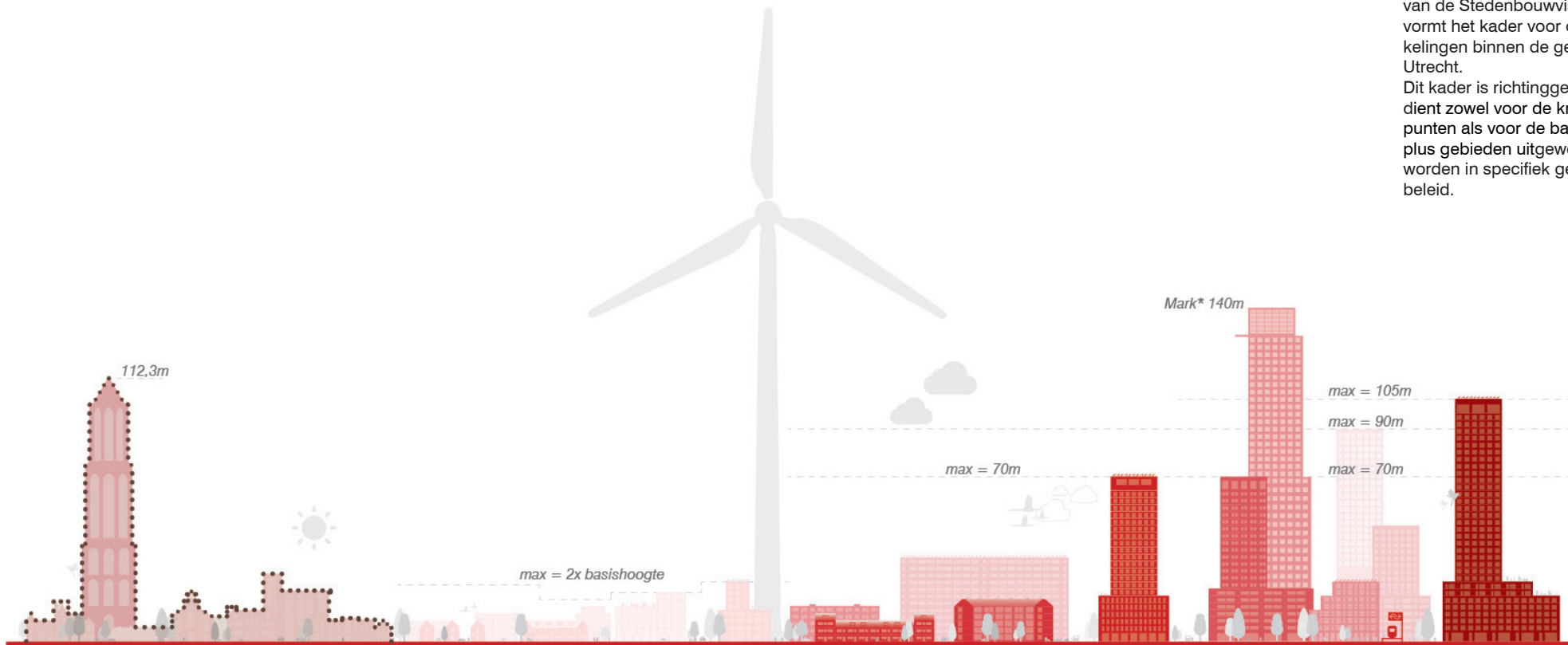
- Knooppunten met stedelijke betekenis (L): hoogbouw tot maximaal 70 meter. Dit zijn knooppunten die van belang zijn op de stedelijke schaal en gelegen zijn aan het 'HOV-wiel', zoals Papendorp, Rijsweerd en Overvecht.
- Knooppunten met een stedelijke betekenis (L+): hoogbouw tot 90 meter. Voor de knooppunten Galgenwaard en Westraven geldt een bandbreedte van 70 tot 90 meter als maximale bouwhoogte. In Galgenwaard wordt de bandbreedte verruimd om een kwalitatieve stedenbouwkundige inpassing van het gewenste programma mogelijk te maken. De ruimtelijke beperking van het stadion en de noodzaak voor voldoende groen en openbare ruimte in het gebied leidt tot een beperking van de stedenbouwkundige mogelijkheden. De wens voor lagere bouwhoogtes aan de zijde van de Kromme Rijn leidt tot hogere volumes aan de stadszijde. In Westraven wordt de bandbreedte verruimd om, op voorwaarde van een voldoende hoogwaardige Merwedelijn, een hoogstedelijke knoop te realiseren, die in kwaliteit en beoogd programma aansluit bij de uitgangspunten van de lopende MIRT-trajecten 'OV & Wonen' en 'A1-zone' in samenhang met Rijnenburg. In beide knooppunten zijn reeds gebouwen aanwezig met een hoogte tussen de 70 en 90 meter. In de (toekomstige) gebiedsuitwerkingen van deze knooppunten behoren de bestaande torens onderdeel uit te maken van het stedenbouwkundige ensemble, waarin gestreefd wordt naar een compositie van torens met verschillende hoogtes.

Met deze drie gebiedstypen maken we onderscheid tussen de knooppunten en werken we aan een gelaagd stadssilhouet: zowel binnen de verschillende knooppunten als tussen de knooppunten ontstaat hiermee een ensemble van hoogtes. We borduren voort op het 'Utrechtse': elke buurt een eigen identiteit en herkenbaarheid in de stad. In bijzondere situaties kan incidenteel afgeweken worden van de genoemde 105, 90 en 70 meter. Dit vraagt om een specifiek (vroegtijdig) raadsbesluit.

Studiegebied Rijnenburg

Samen met Rijk en regio werken we aan de programmatische kaders voor Rijnenburg. Uitgangspunt is dat we met Groot Merwede, A12-zone en Rijnenburg de grootste nieuwbouwlocatie van Nederland realiseren.

Disclaimer:
Deze doorsnede is onderdeel van de Stedenbouwvisie en vormt het kader voor ontwikkelingen binnen de gemeente Utrecht.
Dit kader is richtinggevend en dient zowel voor de knooppunten als voor de basis plus gebieden uitgewerkt te worden in specifiek gebiedsbeleid.



Beschermd

Bouwen en verdichten binnen een beschermd stads- en dorpsgezicht gaat altijd uit van de bestaande bouwhoogte en is passend bij de bijzondere kwaliteit en het karakter van het gebied

Bij initiatieven is het verplicht een ruimtelijke onderbouwing op te stellen in het Utrechts planproces.

Basis

Accenten tot twee keer de basishoogte is het uitgangspunt. De basishoogte wordt bepaald door de hoogte van het stedenbouwkundige ensemble waartoe het accent behoort en de gemiddelde hoogte van de aangrenzende bebouwing.

Bij initiatieven is het verplicht een ruimtelijke onderbouwing op te stellen in Utrechts planproces.

Basis plus

Hoogbouw tot maximaal 70 meter, mits zij de stedenbouwkundige structuur van de wijk versterken

Hoogbouwinitiatieven worden beoordeeld aan de hand van hoogbouwkaart die onderdeel uitmaakt van gebiedsbeleid. In deze hoogbouwkaart worden de toegestane hoogtes binnen de basis plus-zone op gebouwniveau uitgewerkt.

Knooppunten

Knoop L: hoogbouw tot maximaal 70 meter
Knoop L+: hoogbouw met een bandbreedte van 70 tot 90 meter
Knoop XL: hoogbouw tot maximaal 105 meter

Hoogbouwinitiatieven worden beoordeeld aan de hand van een hoogbouwkaart die onderdeel uitmaakt van gebiedsbeleid. In deze hoogbouwkaart worden de toegestane hoogtes binnen het knooppunt op gebouwniveau uitgewerkt.

Disclaimer:
Deze bouwhoogtekaart is onderdeel van de Stedenbouwwis en vormt het kader voor ontwikkelingen binnen de gemeente Utrecht.
Dit kader is richtinggevend en dient zowel voor de knooppunten als voor de basis plus gebieden uitgewerkt te worden in specifiek gebiedsbeleid.

-  Beschermd
-  Basis
-  Basis plus
hoogte max. 70 meter
-  Knoop L
hoogte max. 70 meter
-  Knoop L+
hoogte max. 70 - 90 meter
-  Knoop XL
hoogte max. 105 meter
-  Rijnenburg
Studiegebied, hoogte max. n.t.b.
-  Uitzondering binnen categorie L,
vanwege bestaande planvorming
hoogte max. 105 meter
-  Uitzondering binnen categorie XL,
vanwege bestaande planvorming
hoogte max. 140 meter
-  Domtoren
hoogte 112,3 meter

* Studiegebied
Rijnenburg

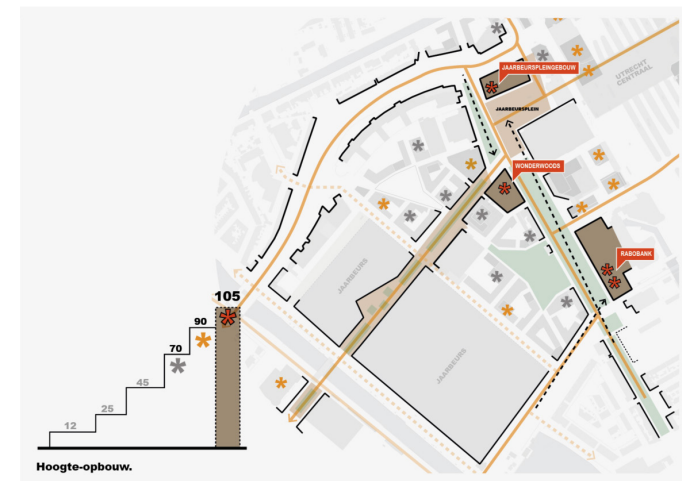
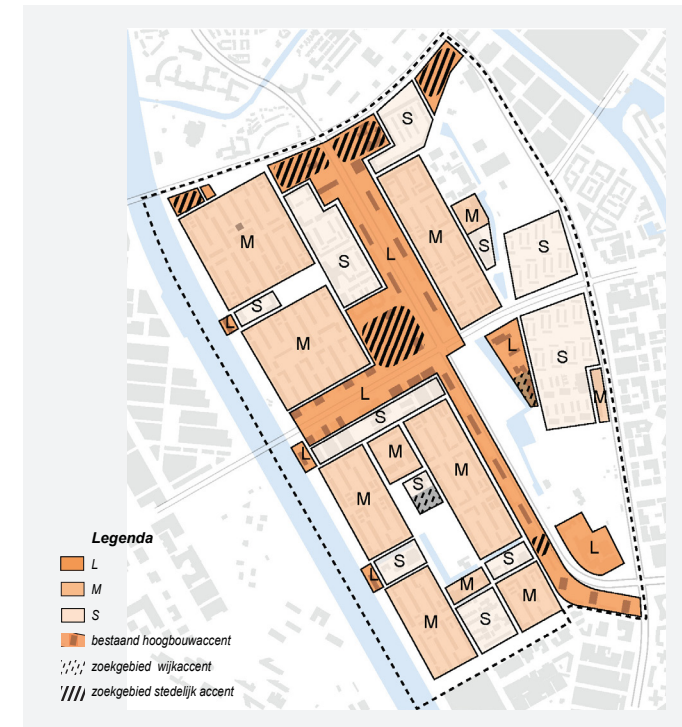
Hiervoor zijn we o.a. sterk afhankelijk van nationale investeringen en flankerende maatregelen door het Rijk. De eerste stap voor Rijnenburg is een Programmatische Verkenning, dit is een beschrijving van de resultaten van uitgevoerde onderzoeken naar mobiliteit, werken en voorzieningen, en welke thematische uitgangspunten worden gehanteerd. Daarna wordt verder gewerkt aan een Uitgangspuntennotitie waarin de uitgangspunten voor de ontwikkeling van Rijnenburg worden vastgelegd, waaronder ook de kaders voor hoogbouw. Naar verwachting wordt de Uitgangspuntennotitie in 2026 vastgesteld.

Gebiedsspecifieke uitwerking

Er is altijd een gebiedsspecifieke uitwerking nodig voor een goede inpassing van hoogbouw in verdichtend gebied. De vlekken op de bouwhoogtekaart, die de hoogbouwzones rondom knooppunten aangeven, betekenen niet dat er overal binnen de vlek tot 70 dan wel 105 meter gebouwd mag worden. De gebieden waar hoogbouw is toegestaan zijn zeer verschillend in locatie maar ook in ontwikkelingsfase. Het stationsgebied en het Beurskwartier zijn volop in ontwikkeling terwijl de gebiedsontwikkeling rondom Lunetten-Koningsweg en Westraven nog in een verkennende fase is. De uitwerking en het abstractieniveau van de hoogbouwzones kan per gebied en per ontwikkelingsfase verschillen en is maatwerk. Hoogbouwinitiatieven worden beoordeeld aan de hand van een hoogbouwkaart die onderdeel uitmaakt van gebiedsbeleid, begeleid met een goede ruimtelijke onderbouwing. In de ruimtelijke onderbouwing staat onder andere de goede inpassing van hoogbouw ten opzichte van de omliggende wijken, het landschap, diverse zichtlijnen en de compositie van de torens onderling beschreven. Voor hoogbouw in en nabij het werelderfgoed Hollandse Waterlijnes moet mogelijk een heritage impact assesment gemaakt worden als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing. De uitwerking die in gebiedsbeleid is vastgelegd is een verdere uitwerking van de bouwhoogtekaart die in deze visie is opgenomen. Op basis van de uitwerking worden initiatieven vanuit de stad getoetst.

Boven: voorbeeld van een uitwerking van de toegestane bouwhoogtes in de Omgevingsvisie Kanaleneiland-Transwijk.

Onder: voorbeeld van een uitwerking in een hoogbouwkaart met een duidelijke opbouw in hoogtes zoals deze in het Beurskwartier wordt gebruikt.



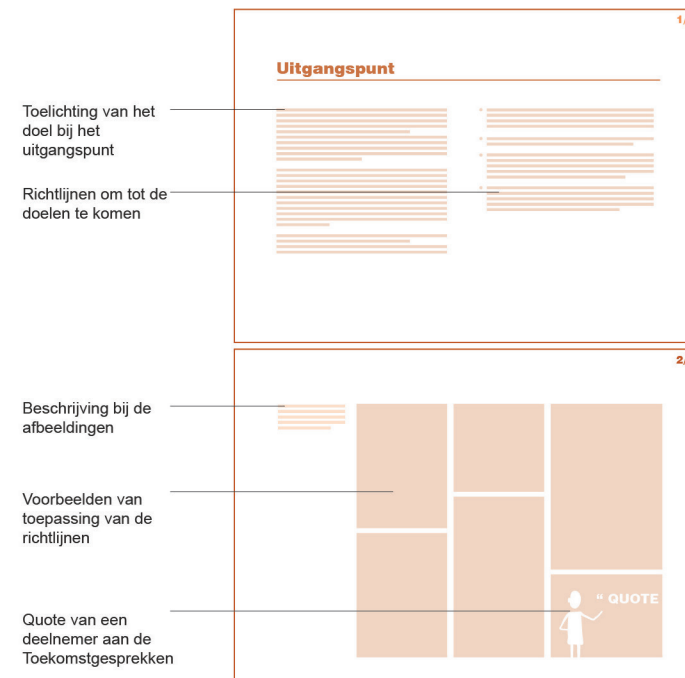
3 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Spelregels voor stedelijke ontwikkeling

In dit hoofdstuk formuleren we stedenbouwkundige uitgangspunten die gezamenlijk de ingrediënten vormen om bij elke ruimtelijke ontwikkeling te sturen op de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. De uitgangspunten komen voort uit, en dragen stuk voor stuk bij aan de vier waarden die uit de toekomstgesprekken naar voren zijn gekomen: de mens voorop, diversiteit en mening, ruimte voor ontmoeting en een aangename en groene leefomgeving.

De uitgangspunten gelden voor de hele gemeente. Bij elke stedelijke ontwikkeling dienen deze uitgangspunten vertaald te worden naar de gebiedseigen oplossingen. De eigenheid, cultuurhistorie en beleving van een plek, is altijd het startpunt bij de vertaling van de uitgangspunten naar het gebied. Zo ontstaat van woongebied tot werkgebied maatwerk dat voortkomt uit de generieke uitgangspunten. Aan de hand van inspirerende voorbeelden uit Utrecht en andere steden wordt bij elk uitgangspunt getoond hoe het in verschillende woon- of werkgebieden toegepast kan worden.

Per uitgangspunt beschrijven we het gewenste doel en geven we richtlijnen mee om tot het doel te komen. Voor de richtlijnen geldt dat een ontwikkeling hieraan moet voldoen, tenzij kan worden aangetoond dat het doel ook met een andere oplossing, met tenminste dezelfde kwaliteit, bereikt kan worden. In de bijlagen zijn voor de verschillende uitgangspunten verwijzingen naar relevant bestaand (thematisch) beleid opgenomen.



1: Ruimte voor gemeenschappen

De buurt is voor veel mensen de plek voor de dagelijkse sociale contacten. Mensen ontlene hun identiteit deels aan de buurt waarin ze wonen en werken. Jezelf thuis voelen hangt samen met jezelf herkennen in de mensen in jouw omgeving. Het zorgt voor veiligheid en verbondenheid. Als mensen zich thuis voelen maken ze sneller contact met elkaar, voelen ze zich in grotere mate verbonden met hun buurt en nemen gemakkelijker deel aan het leven in de stad. Verbinding met buren zorgt voor weerbaarheid, voorkomt eenzaamheid en houdt bewoners betrokken bij hun eigen leefomgeving. Een sterke gemeenschap kan als een sociaal vangnet werken bij tegenslag. Buurten met een sterke gemeenschap zijn minder anoniem en sociaal veiliger.

Om je thuis te kunnen voelen in de buurt is het van belang dat je binnen de buurt een gemeenschap van gelijkgestemden kan vormen. Om ontmoeting, zowel binnen de gemeenschap als tussen gemeenschappen, te stimuleren is het nodig om op buurtniveau ruimte te geven aan het vormen van gemeenschappen door openbare ruimte, gezamenlijke ruimtes en semi-openbare ruimtes goed en inclusief in te richten. Buitenruimten in de stad zijn zoveel mogelijk opengesteld voor het publiek. Tegelijkertijd moeten bewoners, werknemers en ondernemers zich veilig en beschermt voelen als ze in of rond hun woning of bedrijf verblijven. Ook de inrichting van gebouwen kunnen spontane ontmoeting tussen bewoners of werknemers stimuleren. Als laatste is het van belang om wooncarrière binnen de wijk mogelijk te maken. Dit zorgt ervoor dat mensen langer in de wijk kunnen blijven wonen en sociale banden sterker blijven.

Richtlijnen

- Maak wooncarrière binnen de wijk mogelijk. Zorg voor een gezonde mix van verschillende woningtypen op buurtniveau.
- Organiseer de buurt in kleine gemeenschappen. Binnen deze gemeenschappen kennen de bewoners elkaar en voelen ze zich veilig en verbonden. Zorg dat de eenheid te herkennen is in de vorm en grootte van het bouwblok en dat ze een eigen entree heeft. Idealiter zijn deze eenheden maximaal 150 woningen groot.
- Maak en behoud voldoende semi-publieke ruimtes, zoals een bibliotheek, buurthuis of een groene binnentuin, die voor een ieder toegankelijk is. Probeer deze te plaatsen op de overgangszones tussen de gebieden van verschillende gemeenschappen. Dit kunnen de plekken worden van ontmoeting tussen verschillende gemeenschappen.
- Het streven is om buitenruimten zo veel mogelijk voor het publiek open te stellen, met aandacht voor veiligheid en voldoende privacy. Bij gebiedsontwikkeling moeten de afspraken worden vastgelegd die passen bij de gewenste openstelling van buitenruimten voor het publiek.
- Betrek bewoners bij het (ontwerp)proces bij nieuwe projecten. Het zorgt ervoor dat bewoners zich sneller thuis voelen en zich verbonden voelen met hun woonomgeving en mede-bewoners.
- Faciliteer spontane ontmoeting en herkenning tussen bewoners binnen een gebouw middels de routing en ordening in een gebouw bijvoorbeeld via de gezamenlijke trappenhuizen, de brievenbussen en de ontsluiting naar de openbare ruimte.
- Maak mogelijk dat de bewoners gedeeld eigenaarschap gaan voelen over de (semi)publieke ruimte buiten hun woning. Dit kan een gedeelde binnentuin of het groen in de straat zijn, waar de bewoners gezamenlijk zorg voor dragen.

1. Een gemeenschappelijke binnentuin is een geschikte plek voor gedeeld eigenaarschap en ontmoeting. Bewoners kunnen gebruik maken van de gedeelde kwaliteiten van de tuin waar ze gezamenlijk of individueel zorg dragen voor de plek.



1

2. Een semi-publieke plek, zoals bijvoorbeeld een buurthuis, vormt een verbindende schakel tussen buurtgenoten.



2

3. De gezamenlijke entree van woningen kunnen ook dienen als gemeenschappelijke ruimte waar bewoners bijeenkomsten organiseren voor buurt- of flatbewoners.



3

4. Gedeelde ruimtes in het gebouw zijn een extensie van de privéwoning. Hier wordt collectief gespeeld, ontmoet en informeel samengeleefd in kleine gemeenschappen.



4

5. De (semi-) publieke ruimtes bieden ruimte voor lokale bijeenkomsten voor de gemeenschap.



5

6. Collectieve voorzieningen bieden gelegenheid voor (spontane) ontmoetingen. De Syp kent een gezamenlijke huiskamer in de plint van het gebouw.



6

2: Stedenbouw met een menselijke maat

Om een prettige stad te maken is een heldere structuur met voldoende samenhang en hiërarchie een basisbeginsel. Binnen dat kader geven de gebouwen vorm aan de onbebouwde ruimtes, zowel de openbare als de private. Gebouwen en bouwblokken van verschillende formaten staan 'aan de straat'. De straat is de plek waar adressen, brievenbussen en voordeuren zich bevinden. De gevel oriënteert zich op de straat en de gebouwen hebben een bepaalde samenhang zonder allemaal hetzelfde te zijn. Daarbij gaat het niet alleen over vorm en architectuur: het programma en wat er achter de gevel gebeurt, is net zo goed belangrijk.

Een leesbaar gebouw -een gebouw waarin gebruikers hun woning of werkplek kunnen aanwijzen- draagt bij aan de menselijke maat van het gebouw en het gebied. De maat, schaal en architectuur van een gebouw zijn belangrijk voor de ervaring op straat. Een lange eentonige gevel draagt niet bij aan de verblijfskwaliteit. Bij grotere bouwvolumes kan het daarom noodzakelijk zijn om het volume op te delen in verschillende eenheden. Dit kan door variatie aan te brengen in de architectuur, het bouwvolume, of door een diversiteit aan functies. Een ander middel om meer diversiteit aan te brengen in het straatbeeld is door grote kavels in kleinere delen te ontwikkelen. Hierdoor wordt het eigenaarschap verdeeld over meerdere partijen, wat kan zorgen voor meer betrokkenheid.

Richtlijnen

- Ontwerp gebouwen met aandacht voor alle zijdes. Levendige kopgevels en goede hoekoplossingen zijn essentieel om een gebouw te verankeren in de buurt. Het maken van een bijzondere woningtype of functie op de hoek van een bouwblok geeft de hoek van de straat een eigen gezicht en eigen adres.
- Een juiste korrelgrootte van een gebouw is afhankelijk van de locatie. Een juiste korrel kan je bereiken door te werken met verticale geleding, verspringende rooilijn, variërende hoogte en afwisselend materiaalgebruik. Het is belangrijk rekening te houden met de parcellering. Dit zorgt ervoor dat lijnen als minder lang worden ervaren.
- Wissel repetitie in het bouwblok af met onderscheidende architectonische elementen voor meer reliëf en diepte in de gevel.
- De kap- of dakvormen van de bebouwing van weerszijden van de straat zijn van invloed op het karakter van de openbare ruimte. Zij kunnen de straat beschutting en intimiteit geven, of juist uitstraling geven. Het zijn bouwstenen voor een levendig stadsbeeld.
- De bovenlaag van de bebouwing leent zich voor een afwijkende behandeling. Door de vorm van de toplaag kan de bebouwing een eigen karakter krijgen, en creëert bovendien mogelijkheden tot gebruik, zoals groene daken, wateropvang, zonnepanelen, dakterrassen, die relevant zijn voor duurzaamheid en woonkwaliteit.
- Ontwerp aansprekende architectuur met aandacht voor detaillering. Architectuur mag uitnodigen tot gesprek.

1. Een rijke detaillering zorgt voor diepte en verfijning. Parcellering door middel van gevelopeningen of ambachtelijke metselverbanden maken lijnen optisch minder lang.

2. Verticale geleiding en een wisselende repetitie in architectuur en materiaal zorgt voor een passende korrelgrootte in het gebied.

3. Een gesloten hoekoplossing zorgt voor een continue straatbeeld en biedt ruimte aan een afwijkende woning.

4. De functies in dit kantoorgebouw zijn vanaf de buitenzijde zichtbaar in het gebouw.

5. Gebouwen staan aan de straat en vormen een aangename openbare ruimte.

6. De bovenste laag van de bebouwing leent zich goed voor een verbijzondering. Dit zorgt voor een passende maat en schaal dat ervaren wordt vanaf de straat.

7. Extra aandacht voor hoeken en kopgevels in architectuur, of programma, zorgt voor een accent in de straat die van meerder kanten beleefd kan worden.



“Zorg voor
raffinement:
Utrecht is een
verfijnde dame”



Hoogbouw met een menselijke maat

Gebouwen die hoger zijn dan 30 meter noemen we in Utrecht hoogbouw. Hiervoor gelden aanvullende kwaliteitseisen. Hoogbouw in Utrecht wordt altijd ingebed in de omgeving en de straat. Nieuwe hoogbouw is in Utrecht nooit meer een 'stand alone', maar is altijd onderdeel van een groter volume of bouwblok en heeft dus een stedelijke laag. Hiermee wordt voorkomen dat de technische functies die noodzakelijk zijn om een toren te laten functioneren, bijvoorbeeld afval en (fiets)parkeren, in de openbare ruimte landen.

De hoogte van de stedelijke laag is afhankelijk van de plek in de stad, maar varieert tussen de vier en acht bouwlagen. Tot deze hoogte houdt men vanuit de woningen of andere functies contact met de straat en verhoudt de bebouwing zich tot de straat. De toren wordt terugliggend ten opzichte van de stedelijke laag aangebracht. Zo wordt hoogbouw op een natuurlijke manier onderdeel van de straatwand, bovendien wordt windoverlast voorkomen (zie uitgangspunt Een aangenaam microklimaat) en ontstaat binnen hoogbouw meer ruimte voor levendige plinten, naast het oplossen van allerlei noodzakelijke functies (zie uitgangspunt Een excellente plint). Om te voorkomen dat de grote schaal van hoogbouw anoniem, eenvormig en sociaal onveilig wordt is een substantiele menging van functies, zoals wonen, bedrijvigheid, onderwijs, buurtfuncties, et cetera verplicht. Door deze mix ontstaat er een diversiteit aan mensen en gebeurtenissen waardoor er gedurende de dag en avond veel gebeurt op straat. Tevens stimuleert het om creatiever en slimmer gebruik te maken van de beschikbare ruimte.

Nieuwe hoogbouw in Utrecht wordt vormgegeven met slanke torens (op een stedelijke laag). Hiermee wordt (zon)licht en lucht in de omliggende ruimte zo veel mogelijk behouden. Ook dragen slanke torens bij aan een mooi stadssilhouet en kunnen zichtlijnen in de stad beter worden gehandhaafd. De omvang van de toren wordt bepaald door zijn functie en hoogte. Het vloeroppervlak dat nodig is om betaalbare hoogbouw te realiseren verschilt

per functie. Er wordt gestimuleerd om compacte torens te maken in plaats van andere gebouwvormen. Schijven zijn niet toegestaan omdat zij - aan de brede zijde - te veel het zicht ontnemen. Andere vormen (rond, driehoekig, met afgeronde hoeken) zijn goed denkbaar, het is een kwaliteit als er niet alleen rechthoekige torens gebouwd worden.

Richtlijnen specifiek voor hoogbouw

- Hoogbouw - gebouwen hoger dan 30 meter - heeft een bredere stedelijke laag (een groter volume of een bouwblok). Hoogbouw staat nooit op zichzelf.
- De stedelijke laag is vier tot maximaal acht bouwlagen hoog. De exacte hoogte is afhankelijk van de context van het gebied en is in goede verhouding met de hoogte van de toren.
- Na de stedelijke laag volgt een terugliggende laag (setback). De setback zorgt voor een menselijke maat en aangename beleving op straatniveau. De afstand van de setback staat in verhouding met de hoogte van de toren en de stedelijk laag en wordt mede bepaald door de uitkomsten van de benodigde windonderzoeken.
- In de stedelijke laag van een toren is voldoende ruimte voor een goede inpassing van alle noodzakelijke voorzieningen (technische ruimten, ruimte voor afval, fietsenstalling, parkeren, etc) zodat er voldoende ruimte is voor actieve functies in de plint.
- Een substantiele menging van functies, doelgroepen en/of een variatie in (woon- of werk)types en plattegronden is gewenst in de toren (verticaal bestemmen) en verplicht op blokniveau (horizontaal bestemmen).
- Bij grotere gebiedsontwikkelingen behoren torens onderdeel uit te maken van een stedenbouwkundig ensemble, waarin gestreefd wordt naar een compositie van torens met verschillende hoogtes.
- Hoogbouw wordt vormgegeven met slanke torens.
- Utrechtse hoogbouw wordt beëindigd door de bovenste lagen op een subtiele wijze te verbijzonderen, waarbij technische installaties uit het zicht worden weggewerkt.

1. Hoogbouw staat niet op zichzelf maar is onderdeel van een stedelijke laag. De stedelijke laag wordt met een setback onderscheiden van de rest van het gebouw. Hierdoor ontstaat een menselijke overgang van straat, naar gebouw, naar de toren.

2. De eerste 4 tot 8 bouwlagen vormen de stedelijke laag. De bovenste verdiepingen worden verbijzonderd met een weloverwogen beëindiging van het gebouw.

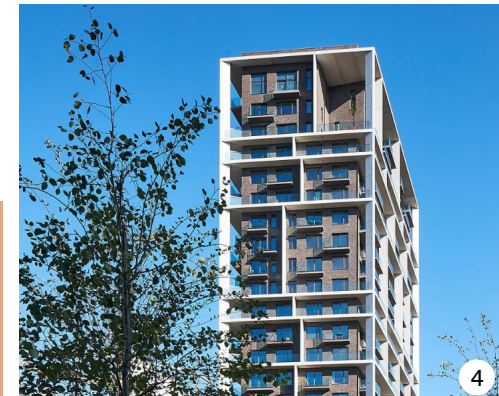
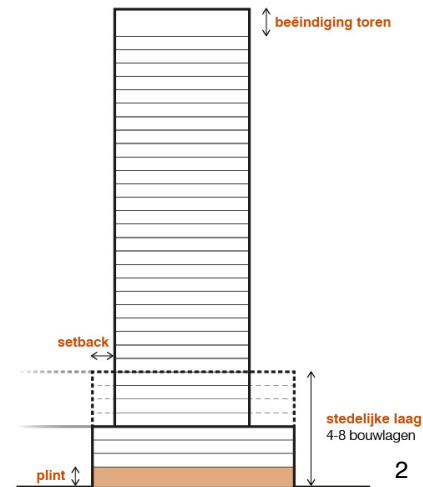
3. De beëindiging van het gebouw heeft een subtiele verbijzondering.

4. De toren krijgt een menselijke maat door opdeling in kleinere eenheden. Zo kun je gemakkelijker aanwijzen waar je woont.

5. De stedelijke laag is voorzien van een actieve plint met een goede binnen- buitenrelatie. De setback kan een onderscheid geven in het programma van het gebouw.

6. Hoogbouw maakt onderdeel van een groter volume en ligt terug vanaf de straat.

7. 'Stand alone'-torens zorgen voor slecht windklimaat en een gesloten begane grond. Eindeloze repetitie van ramen dragen niet bij aan de leesbaarheid van het gebouw.



3: Zachte overgang publiek-privé

Een goed vormgegeven overgang van een woning naar het openbaar gebied stimuleert spontane ontmoeting. Het voorkomt dode plinten en dichte gordijnen en daarmee anonimiteit en ongewenst gedrag.

De overgang tussen openbaar en privé is in veel gevallen, zoals in een typische woonstraat, de ruimte tussen de stoep en je voordeur; de intermediaire zone. De intermediaire zone kan zich ook bevinden op de galerij of in de portiek waaraan je woont. Soms bestaat de overgang uit de gedeelde ruimte waar je langs komt om je post op te halen, nadat je je auto of fiets hebt geparkeerd in de parkeergarage onder je woning. In grotere woonblokken waar veel mensen samen in een gebouw wonen is extra aandacht nodig voor waar bewoners elkaar tegen komen. Ook moeten gebouwen in de volle breedte toegankelijk zijn.

In het gebouw moeten routes zo vormgegeven worden dat vanuit elke entree (ook parkeren) een ontmoetingsplek (binnentuin, hal, plein) onderdeel van die route is. Het is bijvoorbeeld onwenselijk direct vanuit de parkeergarage naar de woonverdieping te gaan. Iedere bewoner komt eerst door de hal voordat hij/zij naar de woonverdieping kan gaan.

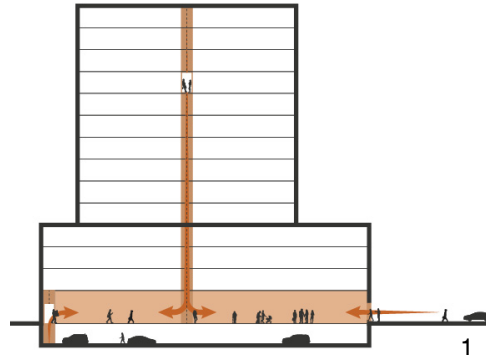
De ruimte tussen publiek en privé is de plek waar het sociale contact met je directe burens plaatsvindt. Of dat nu in een woonstraat is of in de gemeenschappelijke hal, het is de plek waar je even een praatje maakt met je buurman of buurvrouw na het wegbrengen van het afval. Tegelijkertijd is het een plek die je, je kan toe-eigenen door er een paar bloempotten of een bankje neer te zetten. Hoewel het contact in de overgangszone soms vluchtig en kortstondig is, draagt het wel degelijk bij aan de sociale verbinding van de buurt of in het gebouw. De intermediaire zone biedt extra leefruimte en kan een zekere intimiteit en gezelligheid creëren. Daarnaast biedt het ruimte voor extra (gevel)groen in de straat.

In levendige gebieden waar veel functies, zoals winkels, horeca en kantoren, aan de openbare ruimte gelegen zijn kan de intermediaire zone ook van toegevoegde waarde zijn. Het is een zone voor koopwaar, een bankje, of een klein terrasje. Het gebruik van de buitenruimte in samenhang met hetgeen er achter de gevel gebeurt kan op een positieve manier bijdragen aan de levendigheid van de stad.

Richtlijnen

- Zorg voor een intermediaire zone tussen de woning en de openbare ruimte. Voor woningen direct aan de stoep of op een galerij is dit de ruimte voor de deur die mensen kunnen toe-eigenen. Voor woningen in een woonblok is dit een gemeenschappelijke ruimte, waar de bewoners langs komen voordat ze hun woning betreden. Zorg er voor dat de overgang van publiek naar semipubliek of semiprivé, naar privé stapsgewijs is.
- Zorg voor een heldere afbakening van de intermediaire zone, zodat duidelijk is welk gebied door de bewoner toegeëigend kan worden. Dit kan bijvoorbeeld door subtiele verschillen in de materialisering en/of beplanting.
- Voor woonblokken met een parkeergarage geldt dat de parkeergarage niet direct doorgeschakeld naar de woning mag zijn. Dit betekent dat een lift of trap vanuit de parkeergarage eerst stopt bij een gemeenschappelijke ruimte, vanuit waar de bewoners een andere lift of trap nemen naar hun eigen voordeur. Zo kunnen bewoners elkaar tegenkomen en wordt de kans op ondermijning verkleind.
- Bij projecten wordt er in de volle breedte rekening gehouden met de toegankelijkheid van het gebouw. Niet enkel rolstoeltoegankelijkheid.

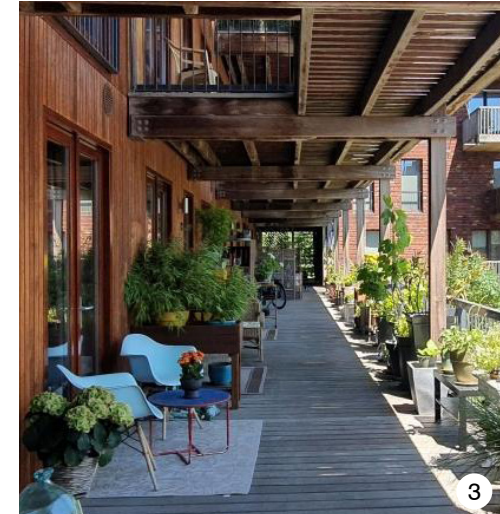
1. De routing van parkeergelegenheid naar de woonruimte wordt verbonden door een gemeenschappelijke ruimte. Dit geeft ruimte aan ontmoeting en voorkomt ondermijning en anonimiteit.



2. Een duidelijke afbakening van de drempelzone zorgt voor intimiteit en een bepaalde mate van privacy



3. Brede galerijen bieden een plek voor ontmoeting en eigenaarschap.



4. Onvoldoende privacy zorgt - ondanks entrees en raamopeningen - voor een gesloten straatbeeld.



5. De zone voor het huis kan toegeëigend worden door bewoners en nodigt uit voor een praatje met de burens.



6. Het gebouw en het omliggende landschap lopen in elkaar over bij het Prinses Maxima Centrum en zorgt voor een zachte overgang.



7. De drempelzone kan ook binnen de rooilijn liggen. Dit zorgt voor meer geborgenheid.



8. Een haag zorgt voor een heldere afbakening van de openbare ruimte met de private buitenruimte en zorgt voor privacy.



“Zorg voor
zitplekken voor
de deur”



4: Een excellente plint

De eerste laag (of eerste lagen) van een gebouw, de plint, is de plek waar interactie plaatsvindt tussen binnen en buiten. Plinten zijn belangrijk voor de uitstraling van een gebouw en de levendigheid en sociale veiligheid in een buurt. De beleving op ooghoogte – hoe we de ruimte ervaren als we er doorheen lopen – speelt een belangrijke rol in de waardering van de leefbaarheid op straat. Het contact tussen het gebouw en de openbare ruimte is daarbij essentieel. Een aantrekkelijke openbare ruimte is gebaat bij een goed ontworpen plint met entrees en ramen op regelmatige afstand.

Hoe een goede plint eruitziet en welke functies er in de plint zitten is afhankelijk van welke plek in de stad de plint zich bevindt. Levendige en actieve plinten zijn plekken in de buurt die kunnen bijdragen aan het functioneren en de leefbaarheid van de wijk: ruimte voor kleinschalige winkels en bedrijven, ateliers voor kunstenaars en ontwerpers, buurtvoorzieningen en dienstverlening. De levendige plint zorgt voor vitale en aantrekkelijke reuringgebieden. Om maximale interactie tussen de binnen en buiten te stimuleren worden de plinten transparant ontworpen. Daarnaast is het van belang is dat plintruimtes niet worden gezien als louter een commerciële ruimte die huur oplevert, maar als een ruimte die bijdraagt aan gebruik en levendigheid van een gebouw, straat en buurt. Een goede plint is dus niet alleen aan ontwerpogave maar ook een beheer- en managementopgave.

Ook in de rustgebieden moet nagedacht worden over goede plinten. In rustgebieden zal af en toe een levendige functie in de plint zitten, maar zal vooral de woonfunctie dominant zijn. Bij woningen in de plint is er aandacht nodig voor het ontwerp, met name in de woningplattegrond. Slaapkamers grenzend aan de straat zorgen voor dichte gordijnen en anonimiteit. Een keuken daarentegen kan juist extra ontmoeting en contact tot stand brengen. Zorg voor een directe en makkelijke relatie tussen de drempelzone en de verblijfsruimtes van de woning die er direct aan grenzen. Het gebruik

van een borstwering, in plaats van glas, zorgt voor meer privacy. Om 'dode' plinten te voorkomen worden garages, bergingen en technische ruimtes zo veel als mogelijk buiten het straatbeeld georganiseerd. Ze kunnen binnen een bouwblok worden geplaatst, afgezoomd met woningen of andere functies.

Richtlijnen

- Zorg voor een plezierige beleving op begane grond door zorgvuldige en rijke detaillering en de toepassing van tactiele materialen in de gevel.
- Zorg voor variatie bij langere aaneengesloten plinten, bijvoorbeeld door meerdere entrees over de lengte van het bouwblok. Deze entrees kunnen van woningen, bedrijven of voorzieningen zijn.
- Zorg ervoor dat grootschalige functies worden afgezoomd met kleinschalige units.
- Indien utilitaire functies onderdeel moeten uitmaken van de plint van het gebouw (bijvoorbeeld door vereiste toegang vanaf de straat) dan bevinden deze functies zich aan de minst publieke zijde van het gebouw. Entrees naar utilitaire functies zijn mee-ontworpen binnen de architectuur van het gebouw.
- Raamopeningen moeten zorgen voor voldoende uitzicht van binnen naar buiten, maar ook voldoende privacy bieden. Voorkom bij woningen het gebruik van te veel glas op de begane grond, omdat deze in de praktijk vaak worden gesloten met gordijnen. Ook de indeling van de woningplattegrond heeft invloed op het straatbeeld.
- Afhankelijk van de ligging in de stad voorziet de plint in de behoefte voor diverse functies (winkels, horeca, bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen) en zorgt de diversiteit aan functies voor levendigheid gedurende de dag: in de ochtend, middag en avond.
- Voor een aantrekkelijk reuringgebied met diversiteit aan voorzieningen is diversiteit aan huurprijzen van plintruimte wenselijk.

1. Een goede plint is afgestemd op een de inpandige functie waarin de beleving van binnen en buiten naadloos met elkaar verbonden is.



2. Een gesloten plint door installaties en weerspiegelende ramen met dichte gordijnen dient - vooral over langere afstand - voorkomen te worden.



3. Een geïntegreerd bankje bij een raamopening nodigt uit tot gebruik.



4 Een afgebakende ruimte biedt winkeliers de mogelijkheid hun waar te stallen.



5. In de gevel van deze woningen is een bijzondere gevelsteen opgenomen waar staaldraden in gespannen kunnen worden. Zo kunnen bewoners hun eigen gebouw vergroenen en de detaillering draagt bij aan het aangename straatbeeld.



6. Nutsvoorzieningen maken onderdeel uit van het gebouw en zijn in de architectuur geïntegreerd.



7. Het gebruik van detail en tactiele materialen zorgen voor een fijne beleving vanaf de straat. De hoogte van de plint varieert, heeft meerdere entrees en een arcade die een brug slaan tussen gebouw en openbare ruimte.



5: Buurten nodigen uit om te lopen

Buurten in de gemeente Utrecht stimuleren inwoners om te lopen, zowel functioneel, recreatief als sportief. Dat heeft meerdere voordelen, van directe persoonlijke gezondheid tot een duurzamere omgeving; het is immers een schone en goedkope vorm van mobiliteit met een kleine ruimtevraag. Lopen heeft fysieke en mentale gezondheidseffecten en het verhoogt de leefbaarheid doordat het ontmoetingen stimuleert en de zelfredzaamheid vergroot. Daarnaast draagt het vaak bij aan de economische gezondheid van een buurt. Door de focus op de voetganger maken we ruimte in de stad, letterlijk. Meer ruimte voor groen, klimaatadaptie, spelen, bewegen, verplaatsen, verblijven en ontmoeten. Alles wat wonen in onze compacte en groeiende stad zo fijn maakt. Lopen begint bij de voordeur en wordt naast fietsen voor korte afstanden in Utrecht de meest vanzelfsprekende en aantrekkelijke manier om een bestemming te bereiken.

Om een uitnodigende buurt voor voetgangers te zijn moet de ruimte zo ingericht worden dat je er ook daadwerkelijk graag wilt en kunt lopen. Om te kunnen lopen is voldoende ruimte, verkeersveiligheid en sociale veiligheid randvoorwaardelijk. Door minder auto's in het straatbeeld een plek te geven ontstaat hiervoor ruimte. Daarnaast zijn voldoende brede stoepen en een fijnmazig netwerk, waarbij dagelijkse voorzieningen op loopafstand aanwezig zijn, van belang. Voor de fijnmazigheid is het nodig dat de afstand tussen bouwblokken voldoende klein is. Naast het functionele netwerk is er op wijkniveau een netwerk van groene ommetjes dat vanuit ieder huis 'om de hoek' ligt. Barrières in het netwerk, zoals drukke straten of een spoorlijn, dienen beslecht te worden om keuzevrijheid te vergroten. Veiligheid, zowel fysiek als sociaal, wordt georganiseerd door voldoende ogen op straat en een goede bescherming tegen de fysieke gevaren van andere weggebruikers.

Naast deze randvoorwaarden – de ondergrens – heeft de kwaliteit van een route een grote impact op de keuze om wel of niet te gaan lopen. De

beleving, een aantrekkelijke inrichting en comfort zijn belangrijk: denk aan voldoende groen, keuze tussen zon of schaduw, niet worden weggewaaid en voldoende rustpunten (zie de uitgangspunten een aangename openbare ruimte en een aangenaam microklimaat). Een prettige beleving op ooghoogte stimuleert lopen. Er dient daarom voldoende visuele variatie in een straat gecreëerd te worden. Het is van belang dat er aandacht is voor detaillering en materiaalgebruik van de gebouwen naast de stoep, met name in de eerste bouwlagen (zie uitgangspunt Excellente plinten).

Een houvast om te zorgen voor een beloopbare buurt voor iedereen moet er gedacht worden vanuit de meest kwetsbare doelgroepen. Wanneer de openbare ruimte toegankelijk en veilig is voor kwetsbare voetgangers, zoals mensen met beperking, ouders met jonge kinderen en ouderen, dan zal deze goed beloopbaar zijn voor iedereen.

Richtlijnen

- Ontwerp gebouwen en buurten met de beleving voor voetgangers en fietsers centraal.
- Richt routes met kwaliteit en groen in. Wandelroutes lopen zo veel als mogelijk langs groen en onder de kronen van bomen.
- Stimuleer lopen door keuzevrijheid te bieden. Richt een fijnmazig netwerk in dat verschillende type plekken met elkaar verbindt. De maaswijdte van het stratenpatroon tussen bouwblokken is bij voorkeur niet groter dan 50 tot 100 meter.
- Zet in op het verbeteren van de verbinding tussen verschillende buurten en naar groenvoorzieningen door barrières te slechten. Creëer zo min mogelijk nieuwe barrières. Bij ongelijkvloerse kruisingen blijft het langzaam verkeer idealiter op maaiveld.
- Lopen in de buurten is inclusief. Ontwerp vanuit de meest kwetsbare doelgroepen, zodat de ruimte voor iedereen toegankelijk, comfortabel en sociaal veilig is.

1. Routes waar de wandelaar centraal staat maken een aantrekkelijke plek in de wijk waar mensen graag een ommetje maken.

2. Fijne straten om te wandelen zijn ingericht met groen. Bomen en beplanting leveren een esthetisch bijdrage maar zorgen ook voor verkoeling tijdens warmere periodes.

3. Een wandelpad verbindt belangrijke plekken in het Werkspoorkwartier en vormt daarmee voor werknemers een aantrekkelijke route om bijvoorbeeld tijdens de lunch een ommetje te maken.

4. Straten waar de verhouding tussen verharding (voor auto's) en groen en bomen uit balans is, zijn niet uitnodigend om te wandelen.

5. Doorgangen in een fijnmazig netwerk hebben een bepaalde maat- en schaal waardoor de route veilig voelt. Entrees van woningen maakt de beleving aangenamer.

6. Barrières zijn voor wandelaars overbrugd waardoor een aaneengesloten wandelnetwerk ontstaat.



“als je het goed doet voor mensen die minder mobiel zijn, dan doe je het goed voor iedereen”





6: Een uitnodigende openbare ruimte

De openbare ruimte is de plek waar de bewoners -zowel mens en dier- van de stad samenkomen en samenleven. Een ideale buitenruimte nodigt uit tot bewegen, verblijven, verplaatsen, sporten, spelen, ontmoeten, ontdekken, recreëren en ontspannen. Het heeft voor ieder wat wils en is door iedereen te gebruiken. Het is belangrijk dat de verblijfskwaliteit op orde is en dat de openbare ruimte voldoende beschutting biedt zodat mensen, dieren en planten kunnen samenleven.

Een belangrijke functie van de openbare ruimte is het faciliteren van allerlei vormen van ontmoeting. Betekenisvolle sociale contacten zijn belangrijk voor ons welzijn en gezondheid, en ze zorgen voor leefbare buurten en wijken. Ontmoetingen vinden plaats op allerlei manieren, van kortstondige spontane ontmoetingen tot ontmoetingen die uitgroeien tot vriendschappen. Multifunctionele ruimten waar verschillende mensen (variërend in leeftijd, etniciteit, opleidingsniveau, etc.) op hetzelfde moment verschillende dingen doen, zorgen voor toevallige ontmoetingen, contact en kennismaking met elkaar. De ruimtes moeten gelegenheid bieden voor zowel gezamenlijke gebeurtenissen als individuele ontmoetingen. Het is belangrijk in een stad dat de openbare ruimte in de basis voor iedereen toegankelijk is (publiek). Er zijn plekken waar je even kunt zitten zonder een drankje te moeten bestellen en waar je zelf je eigen broodje kunt eten.

Bij een verdichtende stad neemt de druk op de openbare ruimte toe. Als er meer woningen en bedrijven worden gebouwd komen er meer fietsen, auto's, afvalcontainers, goederenstromen, et cetera. Daarnaast vraagt de energietransitie om een enorme ruimtelijke opgave om de benodigde energievoorzieningen in te passen in nieuwe, maar ook in de bestaande buurten. Al deze ruimtevragers staan op gespannen voet met elkaar. Alle functies die niet positief bijdragen aan de uitstraling en gebruikswaarde van de openbare ruimte moeten zo veel als mogelijk inpassend worden opgelost.

Hierdoor blijft er in de openbare ruimte meer ruimte over voor de voetganger, groen in de volle grond en ruimte voor ontmoeting. Voor een goed ingerichte openbare ruimte is sturing op de ondergrond essentieel.

Richtlijnen

- Zorg voor duidelijk afgebakende openbare ruimte door middel van goed geplaatste en ontworpen volumes. Maak een helder netwerk van straten, pleinen en plekken met een duidelijke hiërarchie.
- Stimuleer in de openbare ruimte (intensief en) meervoudig ruimtegebruik door meerdere activiteiten op en rond dezelfde plek te mogelijk te maken.
- Stimuleer ontmoeting tussen verschillende groepen door het programmeren van een diversiteit aan voorzieningen rond parken, pleinen en andere verblijfsgebieden.
- Zorg voor helder bestemde openbare ruimte (gebruik) passend bij de context (rustige woonwijk of druk centrumgebied).
- Alle utilitaire voorzieningen die behoren bij een gebouw worden geïntegreerd in het plan en liggen altijd binnen de rooilijn om de openbare ruimte te ontlasten.
- Nutsvoorzieningen moeten inpassend ingepast worden om de openbare ruimte te ontlasten. Wanneer dit niet mogelijk is dan worden ze achter de rooilijn ingepast, bijvoorbeeld geclusterd met een ander gebouw of op een binnenterrein. Pas wanneer er gemotiveerd kan worden dat dit niet mogelijk is, wordt een locatie in de openbare ruimte onderzocht. Er wordt in eerste instantie gezocht naar een verharde plek. Als er echt nergens een andere plek beschikbaar is, is het plaatsen in het groen mogelijk.

1. Een aangename zitplek faciliteert een korte stop op de route of een spontane ontmoeting.

2. De fijne openbare ruimte langs de singel nodigt uit om te sporten, verblijven en ontmoeten.

3. De benodigde nutsvoorziening is ingepast in het buurtcafé.

4. Een parkeerterrein op maandag is de plek voor de markt op dinsdag. Intensief en meervoudig ruimtegebruik zorgt er voor dat de plek maximaal wordt benut.

5. Een waterelement zorgt voor speelplezier en brengt verschillende type mensen bij elkaar.

6. Het skatepark op het Jaarbeursplein zorgt voor levendigheid en is een belangrijke ontmoetingsplek.

7. De hiërarchie van het netwerk is helder onderscheiden door middel van materiaalgebruik. Aan het netwerk zijn zitplekken waar spontane ontmoetingen plaats kunnen vinden.





7: Gevarieerd en verbonden groenblauw

Groen in de stad is het fundament voor gezond stedelijk leven. Het zorgt voor een aantrekkelijke leefomgeving voor de inwoners van Utrecht waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, tot rust kunnen komen, ontspannen of verkoeling zoeken. Daarnaast zorgt het voor een gezondere leefomgeving: schonere lucht, sneller herstel, een beter microklimaat en meer beweging. Groen legt CO₂ vast en beperkt de gevolgen van klimaatverandering door hemelwater vast te houden, de stad te verkoelen en het ecosysteem robuuster te maken voor meer biodiversiteit. Een gezonde bodem en een goede waterkwaliteit is een belangrijke voorwaarde voor een goed functionerend groenblauw systeem.

Door verdichting wordt de menselijke druk op het groen in en om de stad steeds groter. Op alle schaalniveaus wordt gewerkt aan een versterking van het groenblauwe raamwerk waarin mens, plant en dier samengaan. De mogelijkheden voor groen worden door zowel de boven- als ondergrondse ruimte beperkt. Het is daarom belangrijk om de verschillende waarden van groen en blauw met elkaar te combineren, en te koppelen aan andere functies. Op gebouwniveau kunnen daken, gevels en (verhoogde) binnenterreinen gebruikt worden als plekken om te vergroenen. Daarnaast kan door natuurinclusief te bouwen nest- en verblijfsruimte voor dieren worden gerealiseerd. Dieren, bomen, bodem en water maken ook deel uit van de stad. Bij gebiedsontwikkeling is het essentieel dat er wordt ingezet op een gezonde stad in de brede zin. Een houvast hiervoor kan zijn om gebiedsontwikkelingen te beschouwen 'door de ogen' van een paar doelsoorten. Om ervoor te zorgen dat groen bijdraagt aan een aantrekkelijke leefomgeving is het essentieel dat de condities voor bomen, struiken en planten om te kunnen groeien op orde zijn.

Richtlijnen

- Zorg voor een robuust groen en blauw systeem. Stem de inrichting van groen af op de waterfunctie, bodemsoort, het natuurstype en de doelsoorten die in de omgeving gewenst zijn. Gebruik een diversiteit aan soorten ten behoeve van de biodiversiteit.
- Zorg voor verbonden groen. Groen op daken, gevels en in tuinen staat niet op zichzelf maar sluit zo veel als mogelijk aan bij het groen in de openbare ruimte en de stedelijke groenstructuur. Eventuele barrières worden voorzien van een passagemogelijkheid voor dieren.
- Zorg dat het gerealiseerde groen aan meerdere doelen/waarden bijdraagt en combineer andere functies, zoals waterberging, zo veel mogelijk met groen.
- Natuurlijke oplossingen gaan voor technische oplossingen.
- Idealiter worden bomen, struiken en planten in de volle grond geplaatst. Zorg daarbij voor voldoende onder- en bovengrondse groeiruimte voor bomen, struiken en planten. Dit kan ook door uitsparingen in (de benodigde) parkeergarage.
- Zorg op daken, gevels en binnentuinen voor een goede leeflaag voor groen.
- Houd hemelwater vast waar het valt (minimaal 90%) en gebruik het bij voorkeur nuttig. Bijvoorbeeld als bewatering van het groen.
- Voorkom (grond)wateroverlast door rekening te houden met de hoogte van het bouw- en vloerpeil van gebouwen.
- Maak gebouwen en de buitenruimte natuurinclusief bijvoorbeeld door middel van nestvoorzieningen voor soorten zoals de huismus, de gierzwaluw en de dwergvleermuis.

1. Een groene inrichting van de straat door bewoners zorgt voor een aangename sfeer en binding met de eigen leefomgeving.

2. Een leeflaag met onvoldoende dikte zorgt voor schrale beplanting die onvoldoende bijdraagt aan een fijn leefklimaat voor mens en dier.

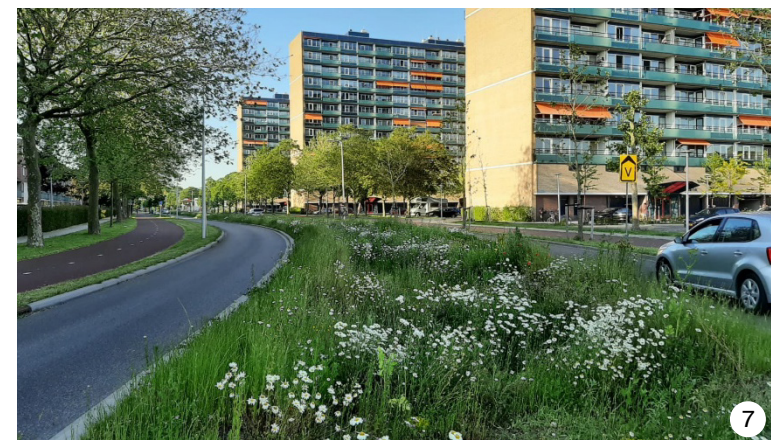
3. Een (verhoogde) binnentuin heeft een goede leeflaag nodig voor robuust groen. Bomen, en planten die uit kunnen groeien tot hun volwassen grote zorgen voor een fijne plek voor de bewoners en de biodiversiteit.

4. Gevels worden benut voor groen.

5. Het duurzaam vergroenen van bedrijventerreinen maakt de vaak verharde terreinen tegelijkertijd aantrekkelijker voor werknemers, klanten en leveranciers.

6. De binnentuin van een van de woonblokken in de Veemarkt vormt een gedeelde groene oase die bedacht is door toekomstige bewoners. Privetuinen grenzen via een zachte overgang aan een gedeelde ruimte.

7. Verbindingswegen, zoals de Eykmanlaan, bieden ruimte voor waterberging en biodiversiteit.



8: Een aangenaam microklimaat

Het weer beïnvloedt in steeds grotere mate het gebruik van onze leefomgeving. Vooral voor verblijfsplekken is een aangenaam microklimaat van belang omdat dit de plekken zijn waar veel mensen zich langdurig bevinden. Factoren die van belang zijn voor een aangenaam microklimaat zijn wind, zon, groen, schaduw en geluid.

De invloed van wind kan zowel positief als negatief zijn. Een briesje kan verkoelend zijn op hete dagen, maar wind kan ook vervelend of zelfs gevaarlijk zijn. Bij de ontwikkeling van nieuwbouw, vooral als deze hoger is dan de naastliggende omgeving, moet windhinder en windgevaar voorkomen worden. Bij windgevaar kunnen windsnelheden zo hoog worden dat mensen omvergeblazen worden. Er is sprake van windhinder als op loop- of verblijfsniveau de drempelsnelheid voor windhinder te vaak wordt overschreden. Bij het meten van windhinder wordt er voor verschillende activiteiten (doorlopen, slenteren en verblijven) een drempelwaarde gedefinieerd. Afhankelijk van het type gebied en het daaraan gekoppelde activiteit kunnen strengere eisen aan het windklimaat worden gesteld. Over het algemeen zijn op plekken waar veel mensen verblijven de eisen strenger. In doorloopgebieden zijn de eisen minder hoog. Slentergebieden zitten hier tussenin.

De zon werkt vaak uitnodigend en dus positief voor het maken van een aangenaam microklimaat. In gebieden met woningen, winkels en (groene) ontmoetingsplekken ligt het onttrekken van zonlicht dan ook gevoeliger dan in gebieden met veel grootschalige infrastructuur en bedrijvigheid. Naast de effecten van bezonning op de openbare ruimte dienen ook de effecten op bestaande woningen en binnenterreinen te worden beoordeeld bij een initiatief. Naast het willen stimuleren van voldoende zonuren, wordt het steeds urgenter om hittestress te voorkomen. Het ontwerpen van voldoende groen, schaduwen het inzetten van het verkoelende effect van wind is dus net zo belangrijk. Met name in de zomer.

Geluid is van grote invloed op gezondheid. Ongewenst geluid is een vaak onderschatte oorzaak van gezondheidsproblemen. Vanwege deze negatieve gezondheidseffecten wordt er gestreefd naar lage

geluidsbelasting op gevels van woningen. Per woning is één geluidsluwe gevel randvoorwaardelijk. Bewoners krijgen hiermee de mogelijkheid zich even terug te trekken van het rumoer in de stad. Om ervoor te zorgen dat bewoners van stedelijke gebouwblokken geen overlast van elkaar ondervinden, door bijvoorbeeld een spelend kind op de galerij of een aantal bewoners die afspreken in de gezamenlijke binnentuin, is ook hier een goede akoestiek van wezenlijk belang.

Richtlijnen

- Windonderzoek is verplicht bij hoogbouw en bij grotere gebiedsontwikkelingen (500 woningen of meer). De initiatiefnemer moet vroeg en in meerdere fases van het ontwerpproces onderzoek laten doen door een gespecialiseerd bureau. Windonderzoek moet altijd uitgevoerd worden volgens de landelijke methode. Windgevaar en windhinder moeten beiden (apart) onderzocht worden.
- Windgevaar is nooit toegestaan. Windhinder wordt getoetst op basis van vooraf vastgestelde windklassen per activiteit (doorlopen, slenteren of verblijven).
- Windoverlast veroorzaakt door gebouwen wordt opgelost door de positionering van volumes binnen het stedenbouwkundig plan en/of de vorm van het gebouw (zoals rondingen of setbacks). Maatregelen in de openbare ruimte (zoals schermen of bomen) zijn ongewenst om windoverlast op te lossen.
- Voor hoogbouw (of gebouwen aan een representatieve openbare ruimte) moet voor het gehele gebied een zonnestudie gedaan worden waarin sunspots en representatieve ruimtes zijn aangewezen.
- Neem de bezonning op woningen en bijbehorende (gezamenlijke) buitenruimte vroegtijdig mee in het ontwerp.
- Voor elke ontwikkeling moet de bezonning op omliggende woningen worden uitgewerkt op basis van twee bezonningsuren per dag, met als toetsingsdatum 21 maart of 21 september.
- Neem de geluidsbelasting op de gevels en de akoestiek van de verblijfsplekken vroegtijdig mee in het ontwerp van het gebouw. Elke woning heeft één geluidsluwe gevel. Verblijfsplekken zijn bijvoorbeeld een gezamenlijke binnentuin, een brede galerij of een individueel balkon.

1. Setbacks in de bouwvolumes verminderen windhinder en voorkomen dat maatregelen achteraf opgelost moeten worden in, of ten kostte van, de openbare ruimte.

2. Op het Jaarbeursplein gebruiken mensen de trap als zitplek om te genieten van de zon.

3. Het voorkomen van windhinder is belangrijk voor de veiligheid en leefbaarheid van de stad.

4. Een luifel tegen valwinden is een ongewenste oplossing, en dient voorkomen te worden.

5. Inzicht in geluidsbelasting en akoestiek zorgt voor een beter ontwerp van een gebouw waar gebruikers fijner kunnen verblijven.

6. Een waterelement zorgt voor verkoeling tijdens warme periodes.

7. Voldoende groen zorgt jaar rond voor een beter microklimaat. Bomen laten zon toe in de winter en beschermen tegen de zon in de zomer met hun bladerdak.



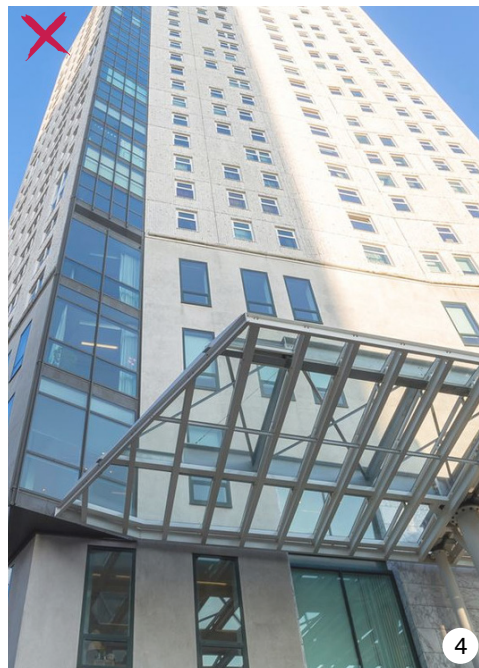
1



2



3



4



5



6

“Houd rekening met wind bij hoge gebouwen. Bij ons huidige huis kunnen we soms de voordeur amper open krijgen vanwege de wind”



7

9: Laat ruimte voor het onverwachte

Aan de rafelranden van de stad 'gebeurt het'. Het zijn niet de letterlijke randen van de stad, maar de plekken waar nieuwe ideeën ontstaan, waar onderkomens goedkoop zijn en waar creatieve geesten elkaar opzoeken. Rafelranden laten zich niet plannen. Ze ontstaan juist bij het ontbreken van planning. Op plekken die langzaam hun functie verliezen, waar meer leegstand is, minder regels en daarmee ruimte voor initiatief. Een gemeente heeft behoefte aan deze goedkope, laagdrempelige plekken, waar meer vrijheid is. De creatieve en culturele sector floreert op plekken waar veel kleine nieuwe bedrijfjes zich kunnen vestigen. Vaak zorgen ze ervoor dat een vergeten plek weer op de kaart komt te staan en bij een groter publiek bekend wordt, zoals de Vechtclub XL de Merwedekanaalzone activeert en Perron E het wisselspoorgebied.

De rafelrandjes van de stad dreigen vaak verloren te gaan op het moment dat de gebiedsontwikkeling start, terwijl deze onverwachte plekken vaak van meerwaarde zijn voor de buurt en de stad als geheel. Wanneer een ontwikkeling nog niet is gestart kan leegstaand vastgoed gebruikt worden voor tijdelijke initiatieven. Braakliggende kavels kunnen ingezet worden voor (tijdelijke) natuurontwikkeling of placemaking: het geven van gebruikswaarde aan de plek. Het omarmen en het inpassen van de broedplaatsen draagt bij aan de eigenheid en identiteit van de plek en dienen zo veel mogelijk behouden te blijven, ook na de ontwikkeling.

Eigenaarschap - collectief of individueel - draagt positief bij aan de ontwikkeling van de stad en zorgt voor betrokkenheid. Ruimte bieden aan (collectieve) initiatieven, zoals bijvoorbeeld (collectief) particulier opdrachtgeverschap, is belangrijk. Bewoners of andere gebruikers hebben ruimte nodig om individueel of gezamenlijk hun eigen (woon) omgeving eigen te maken. Er is plek nodig om te kunnen rommelen. Dit kan bijvoorbeeld vooraf een plek krijgen in het ontwerptraject waarbij (toekomstige) gebruikers betrokken worden bij bijvoorbeeld de inrichting van

een gezamenlijke binnentuin. Of achteraf waarin er ruimte wordt gegeven aan gebruikers om ruimte toe te eigen (zie principe zachte overgang openbaar privé). Ook de mate van flexibiliteit in de woningplattegronden speelt hierin een rol. Wanneer woonruimtes aan te passen zijn aan de eigen (veranderende) situatie dan zorgt dit voor een hogere waardering en binding met de eigen woonomgeving.

Richtlijnen

- Biedt ruimte voor de tijdelijke invulling van leegstaand vastgoed of lege kavels.
- Behoud bestaande lokale ondernemers, broedplaatsen en andere initiatieven, zoals (collectief) particulier opdrachtgeverschap in (gebieds)ontwikkelingen zo veel mogelijk.
- Behoud industriële panden, panden met erfgoedwaarden en markante gebouwen.
- Zorg bij nieuwe (gebieds)ontwikkelingen voor commerciële en maatschappelijke ruimtes met verschillende huurprijzen voor een diversiteit aan aanbod.
- Aanpassingen in de woningplattegrond zijn mogelijk, zodat woonruimtes aan te passen zijn aan de eigen situatie van de bewoner.
- Houdt rekening met nazorg na oplevering van een project. In de eerste gebruiksfase van een project zijn altijd aanpassingen nodig, die pas naar boven komen bij het gebruik.

1. Op het Berlijnplein in Leidsche Rijn biedt het placemaking concept RAUM een bruisende plek in de wijk.

2. De binnentuin biedt de bewoners ruimte voor eigen invulling en is een plek waar men samen kan zijn.

3. Het Hof van Cartesius is een verzameling van circulaire gebouwen dat is uitgegroeid tot een proeftuin voor circulair en groen ondernemen.

4. De culturele vrijplaats De Nijverheid is een creatieve verzamelplaats voor de creatieve sector voor experimenten, exposities en inspiratie.

5. In het wooncomplex Space-S (Eindhoven) hadden bewoners zelf invloed op de indeling van hun appartement en waren zij zelf aan zet bij het afbouwen.

6. Een woonstraatje waarin bewoners ruimte hebben om te rommelen en hun eigen invulling geven.

7. Het buurtcentrum Hoge Weide maakt onderdeel uit van de plint van het gebouw.



10: Meervoudig ruimtegebruik

Door binnenstedelijke verdichting wordt de ruimte binnen de stad schaars. Slim omgaan met de ruimte, meer integraal en gebruik makend van nieuwe technologische mogelijkheden, biedt een kans. Het meervoudig gebruiken van ruimte zorgt ervoor dat er meer ruimte overblijft voor andere functies. Er ontstaat een verschuiving van het claimen van ruimte voor elke functie apart naar het combineren van functies die elkaar versterken. Meervoudig ruimtegebruik wordt gestimuleerd voor het combineren van functies in het gebouw, op het dak van een gebouw en in de aangrenzende (semi)publieke ruimte van een gebouw.

Het combineren van verschillende functies in een gebouw zorgt voor levendigheid in de buurt en brengt mensen in contact met voorzieningen die ze nog niet kennen. Clustering van functies kan een beeldbepalend gebouw opleveren en een duidelijke herkenbare plek voor voorzieningen in de buurt. Door voorzieningen goed te positioneren in de buurt worden mobiliteitsstromen beperkt.

Het dak van een gebouw vraagt extra aandacht. In het verleden werden daken vaak monofunctioneel gebruikt voor het oplossen van functionele zaken. Het dak kan een oplossing bieden voor veel ruimtevragende functies, zoals groen, waterberging, het opwekken van energie en buitenruimte. Geen dak mag onbenut blijven. Deze 'ruimtevragers' kunnen met elkaar gaan concurreren. We maken daarom onderscheid tussen hoger en lagergelegen daken. In hoge gebouwen kijken veel mensen op daken uit, waardoor met name de lagergelegen daken van een gebouw aantrekkelijk moeten worden vormgegeven en gebruikswaarde kunnen bieden voor mens en dier, terwijl hoger gelegen daken beter geschikt zijn om zaken als techniek, waterberging en energieopwekking op te lossen.

Ook in de (semi)openbare ruimte zijn veel kansen voor meervoudig ruimtegebruik. Ruimtes kunnen op verschillende tijden anders gebruikt worden. Parkeerplekken van bijvoorbeeld kantoren of sportclubs worden vaak op specifieke momenten intensief gebruikt en kunnen op andere momenten anders worden ingezet. Een ander voorbeeld is het schoolplein dat na sluitingstijd een speelplek wordt voor de buurt of het waterplein wat volloopt als het hard regent. Ook inrichtingselementen kunnen tot verschillend gebruik uitnodigen, zoals de rand van een plantenbak waarop je kunt zitten.

Richtlijnen

- Het bundelen van voorzieningen in multifunctionele accommodaties, of het mengen van functies in een gebouw (mixed-use gebouw) heeft de voorkeur boven monofunctionele ontwikkelingen.
- Verschillende functies delen zoveel mogelijk dezelfde ruimte in gebouwen. Denk aan sporthallen die overdag door leerlingen van een school gebruikt worden en 's avonds voor recreatieve doeleinden.
- Private ruimtes van voorzieningen en bedrijven kunnen na openingstijden opengesteld worden voor publiek gebruik. Denk aan schoolpleinen die als speelplek kunnen dienen en parkeerterreinen die ook gebruikt kunnen worden door omwonenden.
- Een dak heeft altijd ten minste twee functies. Functies die te combineren zijn, zijn ontmoeting, energie, waterberging en groen. Installaties tellen niet mee in de functiemix, maar dienen wel goed ingepast te worden.

1. De Academie 10 in Leidsche Rijn combineert een school, sporthal en verhoogd schoolplein tot een compact gebouw.



2. Door sportvelden op het dak van de IKEA te realiseren, kan zowel de winkel uitbreiden als de sport- en sociale activiteiten in de buurt behouden worden.



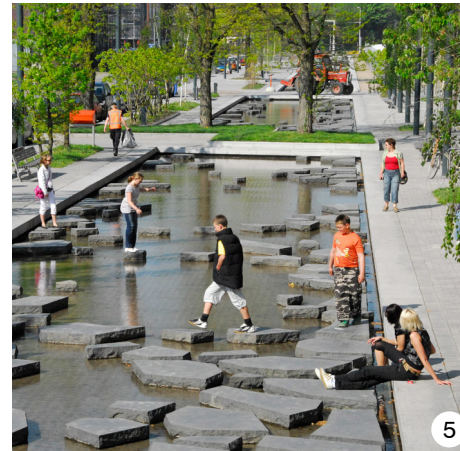
3. Zonnepanelen in combinatie met groen geven een meervoudige functie aan een dak.



4. Een schoolplein is na de lessen toegankelijk voor de hele buurt en is tegelijkertijd een groene, koele plek in de buurt.



5. Wateropvang wordt gecombineerd met een fijne openbare ruimte die uitnodigt om te spelen.



6. Het dak van een parkeergarage in Kopenhagen is een plek om te sporten en te spelen en functioneert als ontmoetingsplek voor diverse mensen.



7. Verharde parkeerterreinen in een bouwblok bieden geen enkel vorm van dubbelgebruik voor bijvoorbeeld spelen of groen.



8. De schaarse ruimte in de gemeente wordt niet optimaal benut door de gymzaal naast de middelbare school te positioneren.



“Vergroen de speelplekken en schoolpleinen. Zorg dat ze ook na schooltijd toegankelijk zijn”



11: Een toekomstbestendig gebouw

De manier waarop we de gebouwde omgeving ontwikkelen en gebruiken heeft direct effect op de leefomgeving. Grondstoffen raken op en de grote hoeveelheden afval en vervuilende productieprocessen beschadigen de natuur en onze directe leefomgeving. De manier waarop we bouwen moet bijdragen aan een positieve milieu-impact tijdens de realisatie en het gebruik van de gebouwen. Om dat te bereiken moeten we vaker bestaande gebouwen renoveren of transformeren zodat we hun waarde kunnen behouden. Bij nieuwbouw maken we voornamelijk gebruik van hergebruikte en/of biobased materialen en hernieuwbare energie. Daarnaast hebben al deze (vernieuwende) manieren om te bouwen ruimtelijke consequenties: ze kunnen leiden tot een ander beeldkwaliteit en verschijningsvorm van de gebouwen dan wat we tot nu toe gewend zijn.

Gebouwen hebben verschillende gebouwschillen, met elk een andere levensduur. Het is daarbij vooral van belang dat de fundering, de constructie en de schil lang meegaan, gezien de hoeveelheid grondstof die er mee gemoeid is. Het casco van gebouwen heeft de langste technische levensduur en moet voldoende overmaat in zich hebben om zonder grote ingrepen te kunnen transformeren. Binnen het casco kunnen afzonderlijke ruimtes worden samengevoegd of gesplitst om zo een andere doelgroep of functie te bedienen.

Belangrijke kenmerken van de circulaire transitie zijn het minimaliseren van het gebruik van eindige grondstoffen, het aanpasbaar maken van het gebruik van de bebouwing en zo bouwen dat het gebouw in de toekomst hoogwaardig hergebruikt kan worden. Materialen blijven in de gebruikscyclus en worden geen afval. Wanneer hout als materiaal gebruikt wordt voor het casco leidt dit tot ruimere dimensies van het casco door een combinatie van constructieve en bouwfysische eigenschappen zoals sterkte en stijfheid, brandveiligheid en akoestiek. Dit zorgt voor ruimere verdiepingshoogtes dan bij het gebruik van traditionele materialen.

In het streven naar energieneutrale gebouwen is het niet altijd voldoende om zonnepanelen enkel op daken te leggen. Bij projecten met hoge dichtheden is er vaak onvoldoende dakoppervlak om het benodigde energieverbruik op te wekken, zeker in combinatie met andere functies. Zonnepanelen kunnen daarom ook in de gevels worden opgenomen, mits zij geïntegreerd worden in de architectuur van het gebouw. Daarnaast speelt de oriëntatie, vorm en de schil van een gebouw een belangrijke rol in de energiehuishouding en hebben ook effect op de vorm en/of beeldkwaliteit van het gebouw.

Richtlijnen

- Onderzoek of het mogelijk is om bestaande gebouwen te herbestemmen, renoveren of transformeren voordat sloop en nieuwbouw plaatsvindt. Optoppen kan bijdragen aan zowel verdichting als verduurzaming van bestaande gebouwen.
- Nieuwe gebouwen moeten in de toekomst een andere functie of doelgroep kunnen huisvesten, zonder dat er grote ingrepen nodig zijn. Het casco moet voldoende flexibel ontworpen worden om te kunnen transformeren voor een andere doelgroep of functie of om individuele woningen te kunnen splitsen of samenvoegen. Een ruime verdiepingshoogte maakt de plintruimte toekomstbestendig.
- Onderzoek welke ruimte er is binnen de stedenbouwkundige context voor een afwijkende oriëntatie, vorm, bouwhoogte en materiaalgebruik, die ervoor kan zorgen dat het gebouw een kleinere impact heeft op het milieu tijdens de realisatie en het gebruik van het gebouw.
- Architectonische vormgeving draagt bij aan de energiehuishouding van gebouwen, door te ontwerpen met natuurlijke ventilatie en zonlicht.
- Om in de energiebehoefte te voorzien zijn zonnepanelen - naast de benutting van het dakoppervlak - ook in de gevel toegestaan. Zij dienen geïntegreerd te worden in de architectuur van het gebouw.
- Waar mogelijk toepassen van biobased bouw materiaal en hergebruik van bouw materiaal.

1. Zonnepanelen zijn geïntegreerd in de gevel en mee ontworpen in de architectuur van het gebouw.

2. Het gebouw Nijenoord was voorheen een schoolgebouw van de Hogeschool Utrecht en is nu getransformeerd naar een woongebouw.

3. Architectonische vormgeving draagt bij in de energiehuishouding van gebouwen. Door te ontwerpen met natuurlijke ventilatie en inval van zonlicht heeft een kleinre impact op het milieu en draagt bij aan het woon- of werkgenot.

4. Houtbouw legt CO² vast in de bebouwing en is hierom toekomst gericht. Hoogbouw in een houten constructie wordt al toegepast. HAUT (Amsterdam) telt 21 verdiepingen en is 73 meter hoog. Het gebouw is voornamelijk gebouwd met hout en beschikt over gevels die energie opwekken.

5. HoutWerk is een bedrijfsverzamelgebouw met een volledig houten constructie in het Werkspoorkwartier. Foto genomen tijdens de bouw.



1



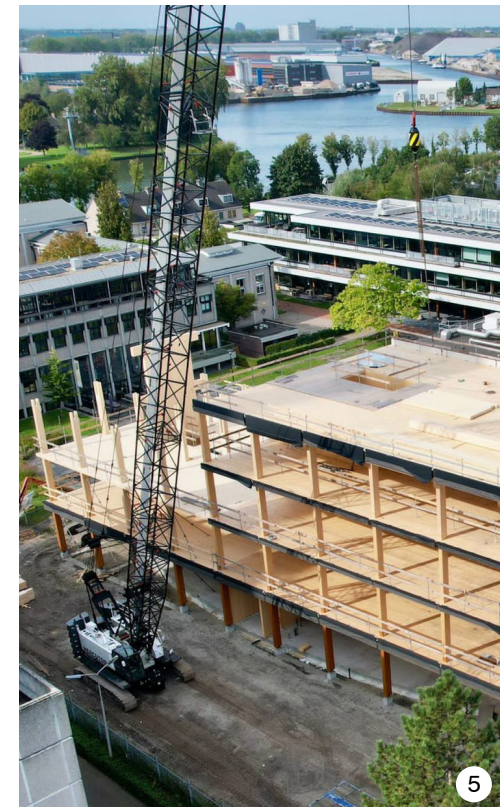
2



3



4



5

“Sloop niet tenzij je de materialen kan hergebruiken. Beperk het gebruik van nieuw materiaal”



4 En nu verder?

In Utrecht sturen we op zowel kwaliteit en leefbaarheid in de bestaande en groeiende stad als groeien in balans. Deze stedenbouwvisie is een toevoeging aan de RSU2040 en zet uiteen op welke manier we met aandacht voor kwaliteit en leefbaarheid in een verdichtende stad ontwikkelen. Deze visie doet geen aanpassingen aan de programmatische uitspraken uit de RSU2040, de prioritering van de knooppunten en/of de planologische opgaven van de stad. De stedenbouwvisie werkt door in thematisch beleid, in gebiedsbeleid en in projecten.

Met de RSU 2040 en deze stedenbouwvisie omarmen we de diversiteit van buurten en wijken in Utrecht en hun verschillende identiteiten. In de bestaande woonwijken is op veel plekken rust en behoud van bestaande kwaliteiten belangrijk. In de (in voorbereiding zijnde) Nota Omgevingskwaliteit wordt per bestaand gebied het karakter beschreven en de bijbehorende aandachtspunten. Bij de herijking van de omgevingsvisie Utrecht hebben we ook aandacht voor de uitwerking van de grotere verstedelijkingsknooppunten. De uitwerking per knooppunt werken we samen met de andere betrokkenen overheden en initiatiefnemers uit. Daarbij gaat het zowel om de uitgangspunten om tot kwalitatief goede ontwikkelingen te komen, als om keuzeopties over identiteit, dichtheid en hoogbouw. Hiermee willen we voorkomen dat alle knooppunten op elkaar gaan lijken.

De ruimtelijke projecten en gebiedsontwikkeling realiseert de gemeente Utrecht samen met haar partners. Vanaf heden dient bij de uitwerking van ruimtelijke ontwikkelingen deze visie als uitgangspunt mee te worden

genomen. Hierbij dient altijd een afweging gemaakt te worden tussen de beschikbare financiën, de beoogde ambities en de doorlooptijd van de gebiedsontwikkeling of het ruimtelijke project. Voor realisatie van de ambities uit de RSU en de stedenbouwvisie zijn we ook afhankelijk van financiële bijdragen onze partners bij het Rijk, provincie en regio.

De investeringen zorgen ervoor dat de bestaande stad op orde is, dragen bij aan de kwaliteit van de bestaande stad en zijn randvoorwaardelijk voor de groei van de stad. Net zoals ander ruimtelijk beleid werken de uitgangspunten uit deze visie als een handelingsperspectief voor de uitwerking van ruimtelijke plannen van de gemeente en initiatiefnemers in het fysiek domein. Voor de ruimtelijke onderbouwing van deze plannen biedt deze visie handvatten hoe om te gaan met een maximale bouwhoogte in specifieke delen van Utrecht en hoe kwaliteit en leefbaarheid hierbij leidend zijn voor de ontwikkeling van de stad.

Gebiedsontwikkeling is een proces van lange adem met een steeds toenemende complexiteit, door meer maatschappelijke vraagstukken en ambities, druk op de financiële haalbaarheid en aandacht voor samenwerking met Utrechters. Bekend is dat beschikbare ruimte en financiële middelen beperkt zijn. In de ruimtelijke projecten en grotere gebiedsontwikkelingen zullen de effecten van de stedenbouwvisie zichtbaar zijn. Twee jaar voor het einde van de looptijd van deze stedenbouwvisie evalueren we de werking en effecten van deze visie. Op deze manier blijft Utrecht ook in de toekomst de mooie stad die het nu is om in te wonen, te werken en te recreëren.

Bijlage 1: Toekomstgesprekken

Wat Utrechters verstaan onder kwaliteit en leefbaarheid

Inleiding

Wat heeft Utrecht nodig om prettig in te kunnen leven? Hoe zorgen we ervoor dat de groei niet ten koste gaat van kwaliteit maar juist daaraan bijdraagt? Hoe zien we de toekomst van Utrecht voor ons? Hoe leven we samen in de stad over 20 of 30 jaar, en wat vraagt dat van de inrichting van de stad?

Utrecht is volop in beweging. De stad ontwikkelt niet alleen voor de toekomstige Utrechter, maar ook voor de huidige Utrechtse inwoners en ondernemers. Om te weten te komen wat Utrechters belangrijk vinden voor de ontwikkeling van de stad hebben we voor de zomer van 2023 met behulp van een digitale enquête en straatinterviews opgehaald wat Utrechters belangrijk vinden voor de toekomstige inrichting van de stad. Dit deden we aan de hand van de laagdrempelige onderzoekstool Swipocratie. In het najaar van 2023 zijn we op allerlei manieren en momenten met verschillende (groepen) Utrechters verdiepend in gesprek gegaan over bovenstaande vragen. De gesprekken vonden plaats op verschillende locaties en manieren, met een mix van prikkelende en uitnodigende vormen voor iedereen. Soms organiseerden we deze gesprekken en activiteiten zelf. Soms sloten we aan bij wat anderen al organiseerden.

Het vinden van antwoorden op bovenstaande en andere vragen stond centraal in de toekomstgesprekken met de stad.

De inbreng uit de peilingen en gesprekken hebben we gebruikt om de uitgangspunten vorm te geven. Niet alle opbrengsten konden een plek krijgen in de richtlijnen voor kwaliteit en leefbaarheid bij ruimtelijke ontwikkelingen. Wat daarin geen plek kon krijgen is meegegeven aan de collega's van ander (thematisch) beleid van de gemeente Utrecht.

Eerste en tweede ronde toekomstgesprekken

In de eerste ronde hebben ruim 4.600 mensen met behulp van een digitale enquête (aan de hand van de onderzoekstool Swipocratie) en 553 straatinterviews aangegeven wat zij belangrijk vinden voor de toekomstige inrichting van de stad. In de Raadsbrief Uitkomsten enquête toekomstgesprekken stedenbouwvisie voor Utrecht staat een uitgebreide terugkoppeling van de resultaten uit de eerste ronde.

De opbrengsten uit de digitale enquête zijn samengebracht in drie uiteenlopende thema's. We herkennen hierin de dilemma's die geuit worden als we spreken over de verdichtende stad, waarbij ook het behoud van de kwaliteit van de huidige leefomgeving voor veel deelnemers als belangrijk wordt ervaren.

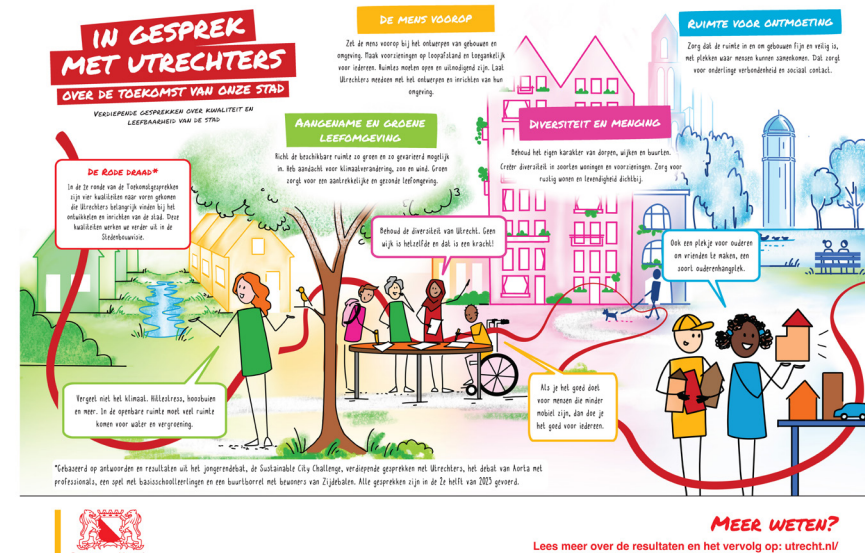
- We hebben te maken met klimaatverandering, maar ook met woningnood. Hoe kunnen we toch zoveel mogelijk verdichten en daarbij ook rekening houden met vergroening? Welke keuzes moeten we maken?

- Hoe kunnen we in een drukker wordende stad zorgen voor voldoende rust? En hoe houden we de wijken tegelijkertijd voldoende levendig?
- Hoe zorgen we dat in de stad iedereen zich fijn kan (blijven) voelen en prettig kan (blijven) samenleven? Hoe maken we hoogbouw met een groene buitenruimte van hoge kwaliteit? En wat verstaan we dan onder kwaliteit?

In het najaar van 2023 zijn we in de tweede ronde van de toekomst-gesprekken op allerlei manieren en momenten met verschillende (groepen) Utrechters verdiepend in gesprek gegaan. In deze verdiepende gesprekken over deze thema's hebben we vooral de relatie gezocht tussen één van de thema's en de relatie met leefbaarheid en de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Hieruit zijn vier waarden naar voren gekomen die Utrechters belangrijk vinden bij het ontwikkelen en inrichten van een leefbare de stad. Deze waarden zijn de basis voor de verdere uitwerking later in dit document:



Tijdens de straatinterviews zijn 553 Utrechters gesproken over wat zij belangrijk vinden voor de toekomstige inrichting van de stad. In totaal hebben 4600 mensen de digitale enquête ingevuld. (Lees de enqueteresultaten op utrecht.nl/stedenbouwvisie)



Beeldverslag tweede ronde (Lees de gespreksverslagen op utrecht.nl/stedenbouwvisie)

- De mens voorop: Zet de mens voorop bij het ontwerpen van gebouwen en omgeving. Maak voorzieningen op loopafstand en toegankelijk voor iedereen. Ruimtes moeten open en uitnodigend zijn. Laat Utrechters meedoen met het ontwerpen en inrichten van hun omgeving.
- Diversiteit en menging: Behoud het eigen karakter van dorpen, wijken en buurten. Creëer diversiteit in soorten woningen en voorzieningen. Zorg voor rustig wonen en levendigheid dichtbij.
- Ruimte voor ontmoeting: Zorg dat de ruimte in en om gebouwen fijn en veilig is, met plekken waar mensen kunnen samenkomen. Dat zorgt voor onderlinge verbondenheid en sociaal contact.
- Aangename en groene leefomgeving: Richt de beschikbare ruimte zo groen en zo gevarieerd mogelijk in. Heb aandacht voor klimaatverandering, zon en wind. Groen zorgt voor een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving

Vier Utrechtse waarden voor kwaliteit en leefbaarheid

De mens voorop

In alle gesprekken komt de “identiteit van Utrecht” terug. Wat is dat precies? Duidelijk is dat deze overal in Utrecht anders is en dat dit het uitgangspunt voor al je ontwikkelingen moet zijn. De diversiteit van Utrecht is een kracht. Haarzuilens is echt anders dan Zuilen. Het eigen karakter van een buurt moet ook bij veranderingen zoveel mogelijk behouden blijven. Verken met elkaar wat een plek fijn maakt en zorg dat de nieuwe ontwikkeling past bij het bestaande. De sociale onderdelen en de stenen gebouwen zijn samen een ding: dat is niet los te zien. Zorg voor genoeg aandacht voor de bestaande structuren. Hoe zorg je dat ingrepen in de ruimte bijdragen aan de bestaande buurt? Gebruik historische landschappelijke elementen (dijken/linten/bomenrijen/waterlopen) om een plek meer identiteit te geven. Gebruik de geschiedenis van een plek om de openbare ruimte vorm te geven.

Participatie is een ander onderwerp wat stevast terugkomt in alle gesprekken. Het komt erop neer dat je per gebied en per ontwikkeling moet kijken hoe te participeren. Identiteit van de buurt is immers belangrijk en afhankelijk daarvan wordt besloten hoe de participatie in te steken. Elke ontwikkeling in Utrecht verdient een eigen aanpak; probeer niet alles in regels te vatten. Bij verdichting draait het om de nieuwe en om de oude bewoners: heb oog voor allebei. Steeds over een klein hoekje praten werkt ook niet goed, je moet plannen ergens aan kunnen relateren, aan een groter geheel. Aan de leefomgeving van de bewoners. Zorg voor maatwerk en laat ruimte voor initiatieven. En faciliteer nazorg: na een tijdje kijken of het werkt en of je nog moet bijstellen. Maar spreek aan de voorkant wel duidelijke kaders af.

Diversiteit en menging

De balans tussen rust en drukte is een veel gehoord thema. In een stad als Utrecht ontkom je bijna niet aan de reuring. Deze is altijd dichtbij. En dat is ook juist wat veel mensen wensen. Rust en reuring om de hoek. Wonen in rust maar reuring dichtbij is veel gehoord. Als voorbeeld wordt de Croeselaan genoemd: dit is een drukke doorgaande route waar verschillende voorzieningen te vinden zijn. Maar wie afslaat en de

Dichterswijk ingaat, vindt rust en een onverwachts groen ommetje in de vorm van het Ringpark. Het is allemaal op loopafstand: zowel rust als reuring.

En: niet alles hoeft overal. Een afwisselend ritme wordt als fijn ervaren. Probeer ook de rustige straten rustig te houden. Concentreer een zo divers mogelijk aanbod van functies en voorzieningen en faciliteer ontmoeten op herkenbare plekken: bijvoorbeeld door horeca met een overgang van privaat naar publiek (dus aan een plein of het groen). Ook dragen levendige plinten bij aan reuring en een veilig gevoel op straat. Gebruik kruispunten om duidelijke, herkenbare en samenhangende plekken vol reuring te creëren. Materiaal en inrichting kunnen helpen bij het sturen naar het gewenste gebruik. Probeer verschillende verkeerstromen te scheiden waar nodig en te mengen waar mogelijk. Dit vergroot de toegankelijkheid en inclusiviteit. Al met al is de conclusie dat we contrasten moeten houden en moeten creëren: zorg voor rust en stilte, voor levendigheid en drukte.



Ruimte voor ontmoeting

Neem de menselijke maat als startpunt: de voetganger centraal. Stedenbouw en architectuur zijn belangrijk voor de beleving en ook om een gebied of gebouw een kenmerk te geven. Begin bij gebiedsontwikkeling met het ontwerpen en inrichten van de relatie met de openbare ruimte. Dit is cruciaal voor sociale samenhang. Zorg dat iedereen zich thuis kan voelen: creëer diversiteit binnen een bouwblok (dit stimuleert ook doorstroming). Alleen gebouwen of bouwblokken met alleen woonprogramma's zijn niet meer van deze tijd. Net als alleen andere programma's zoals werken. Organiseer overgangszones tussen publiek en privaat: ook bij hoogbouw. Dit vergroot de kans op ontmoetingen. Stedelijke ontwikkeling kan zo meer hand in hand gaan met kwaliteit van leven.

Omarm de dorpse sfeer: ontwerp meer woonstraten en woonerven, met brede stoepen, en ruimte om voor je huis te zitten. Je moet je welkom en veilig voelen. Er zijn voorbeelden van nieuwe gebieden die dat anoniem voelen, zoals Leidsche Rijn Centrum. Tegelijkertijd wordt er gesteld dat een markant gebouw, zoals de bibliotheek op het Brusselplein, een plek als Leidsche Rijn Centrum wel een eigen smoel geeft. Uiteindelijk geldt wel: iedere buurt is anders dus het vormgeven van de openbare ruimte, het toevoegen van voorzieningen en het verdichten blijft maatwerk.

Verdicht vooral op nieuwe plekken, waar je alle ruimte hebt om het goed te doen. En doe het op plekken die hun functie verliezen of die wellicht niet meer aan de eisen van deze tijd voldoen maar wel geschikt zijn. Verdicht met kwaliteit, met levendige plinten, toekomstbestendige en "monumentale" ontwerpen, brede straatprofielen, voldoende voorzieningen, fijne en bruikbare openbare ruimtes, gebruiksgroen en met aandacht voor cultuurhistorische waarden. In de omliggende openbare ruimte moet veel ruimte komen voor water en vergroening, terwijl tegelijkertijd de druk op openbare ruimte groter wordt. Hou Utrecht toegankelijk voor alle mensen: alle leeftijden, alle inkomens, wel of geen beperking, etc. En heel belangrijk: ontwerp ook voor kinderen.

Utrecht is een kleine grote stad, we kunnen best wat hoger bouwen. Maar cluster de hoogbouw wel zoveel mogelijk. Maak torens bovenop stedelijke blokken in plaats van losstaande torens. Zorg voor de verbinding tussen hoogbouw en de omgeving. Creëer in de plint functies voor iedereen. Dit



Gesprekken tijdens de buurtborrel bij Zijdebalen

zijn ontmoetingsplekken en de openbare ruimte loopt van buiten door naar binnen. Vermijd schaduw en wind en zorg juist voor openheid en licht met genoeg ruimte voor (verticaal) groen. Let bij hoogbouw ook op de beëindiging van het gebouw. Maak niet alleen maar gebouwen met een platte bovenkant, maar ontwerp ook kronen. Ontwerp ook voor gezinnen op hoogte en niet alleen voor een- of tweepersoonshuishoudens.

Aangename en groene leefomgeving

Mensen hechten waarde aan kwalitatief en divers groen. Niet alleen voor mensen, maar ook zeker voor dieren. Groen voor veel mensen is veel meer dan bomen alleen. Maak groen (bio)divers en ecologisch waardevol. Voeg ook op andere manieren groen toe aan het straatbeeld. Zorg voor variatie in kleur en hoogte. Zorg dat er meer aandacht is voor verticaal groen, zoals geveltuinen, plantenwanden en moswanden. Focus op bomen die veel blad hebben. Vergroen speelplekken en schoolpleinen.

Een ander belangrijk punt is het toevoegen van groene ommetjes: groene verbindingen tussen stukjes groen in de buurt. Zo ontstaat er een groen netwerk van fijne plekken. Dit hoeft niet altijd de kortste route te zijn: comfort gaat boven snelheid. Ook op pleinen en kruispunten kan meer groen worden toegevoegd. Kijk naar gemeentelijke percelen, de zogenaamde "overhoeken", "reststroken", en "snippergroen", en geef deze daar waar



Gesprek over de kwaliteit van de stand aan de hand van bestaande straten in Utrecht.

mogelijk aan de bewoners. Samen tuinieren leidt tot eigenaarschap en dit bevordert de sociale cohesie. Dit zijn dus bij uitstek plekken om te vergroenen en te ontmoeten.

Vergroenen voor klimaatadaptatie is belangrijk. Realiseer wadi's, groene daken, waterdoorlatende bestrating en groen om hittestress tegen te gaan. Straten vergroenen in het kader van klimaatadaptatie moet ook bijdragen aan de 'beleefbaarheid' van groen: denk ook aan het bevorderen van ontmoetingen en sociale cohesie, gebruik voor sporten en biodiversiteit. Focus op groen dat voor meerdere doeleinden bruikbaar is. Ook belangrijk: groen moet zorgen voor rust.

Tenslotte

We constateren dat waarden van volwassenen, studenten, kinderen en 'ruimtelijke professionals' voor een groot gedeelte overlappen. Iedereen redeneert vanuit hetzelfde uitgangspunt: de gedeelde liefde voor Utrecht en een fijne leefomgeving.

Utrecht is een prachtige, historische stad met veel kwaliteiten. Een stad met een rijke geschiedenis. Utrecht heeft de sfeer van een dorp met alle mogelijkheden en voorzieningen van een grote stad. Die combinatie van rust en reuring is de kracht van Utrecht en die willen we behouden bij het ontwikkelen van de stad. Utrecht, dat zijn tien diverse wijken, maar overal zie je de Dom. Utrecht zal zich altijd blijven ontwikkelen, maar wel op zijn Utrechts: met oog voor het historisch karakter van de stad en door ontwikkelingen altijd in te zetten om de stad beter te maken.

Met de opbrengsten van de toekomstgesprekken in de hand zijn stadsbrede uitgangspunten uitgewerkt over hoe we bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening meer kunnen sturen op het belang van de kwaliteit van de leefomgeving.

Uit de rode draad van de gesprekspartners halen we ook zorgen/aandacht voor de rol van de openbare ruimte. Want het leven van een stad speelt zich niet alleen af in de gebouwen en wordt ook niet alleen door de architectuur en schoonheid van de gebouwen bepaald. Uiteindelijk is niet alleen de inrichting, gebruik en beheer van de openbare ruimte hier van grote invloed op, maar ook de wijze waarop we omgaan met de ondergrond, de cultuurhistorische waarde van gebouwd, ruimtelijk en archeologisch erfgoed en/of de wijze waarop de energietransitie op de maatschappij afkomt. Dergelijke thema's werken we uit in separaat thematisch of gebiedsbeleid. In dit document spreken we hier al wel stadsbrede uitgangspunten voor af. Waar mogelijk verwijzen we naar vastgesteld thematische beleid, beleid in ontwikkeling of proberen we aan te geven waar we nog beleid missen.

Bijlage 2: De Utrechtse praktijk

Uitgangspunten vertaald naar verscillende plekken in de gemeente

Het karakter, de geschiedenis en beleving van elk gebied en plek zorgt voor een andere uitwerking van de stedenbouwkundige uitgangspunten voor ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. Zo ontstaat lokaal maatwerk, maatwerk dat voortkomt uit de stadsbrede uitgangspunten. Niet alle 11 uitgangspunten hebben overal in Utrecht dezelfde uitwerking. Een aantrekkelijke plint ziet er in een woonbuurt anders uit dan in een hoog stedelijk knooppunt.

Hoe een stedenbouwkundig uitgangspunt vertaald wordt naar een ruimtelijke ingreep is afhankelijk van de identiteit van de plek, de dichtheid van het stuk stad en de stedelijke dynamiek: rust, reuring of ruis. Deze context geeft een bepaalde invalshoek van waaruit destadsbrede uitgangspunten vertaald worden naar gebiedseigen oplossingen. Dit zorgt voor de kenmerkende diversiteit in Utrecht, zowel in de bestaande als nieuwe stad, die Utrechters zo waarderen.

Dit hoofdstuk illustreert aan de hand van enkele 'droombeelden' hoe dezelfde stadsbrede uitgangspunten tot verschillende uitkomsten kunnen leiden op verschillende plekken in de stad. Ook verbeelden ze verschillende manieren waarop de verdichting in Utrecht zonder verlies van de Utrechtse waarden kan plaatsvinden. Deze droombeelden zijn één van de mogelijke uitwerkingen van de uitgangspunten.

Als voorbeeld zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten op een aantal typisch Utrechtse plekken toegepast namelijk:

- Een vooroorlogse woonwijk
- De na-oorlogse woonwijk
- Een werkgebied
- Een stedelijke knoop
- De stadsstraat
- Een dorpskern

Vooroorlogse woonwijk

1. Meer detaillering en geleding in de gevel zorgt voor een aantrekkelijker straatbeeld. Het toevoegen van buitenruimte op de eerste verdieping zorgt voor meer diepte en draagt tevens bij aan de sociale veiligheid op straat.

2. Bewoners kunnen de ruimte voor de gevel personaliseren met een bankje en groen. Het geeft tevens een aanleiding om meer burens te ontmoeten voor je huis.

3. Er is een betere balans tussen de ruimte voor de auto en ruimte voor verblijf. Het zorgt voor een veiligere leefomgeving met ruimte om te spelen en elkaar te ontmoeten.

4. Divers groen in de straat is aantrekkelijk voor zowel mensen als dieren. Water kan tijdens hevige regenbuien beter opgevangen worden en bomen zorgen voor schaduw tijdens hete dagen.

5. In de buurt is er ruimte voor een nieuw buurthuis, waar maatschappelijke voorzieningen worden gecombineerd met nieuwe woningen.



Na-oorlogse woonwijk

1) Door garageboxen en bergingen om te bouwen naar nieuwe woningen ontstaat er een aantrekkelijke straatbeeld. Het openen van de gevel zorgt voor meer sociale controle en vergroot het gevoel van veiligheid. De afstand tussen de woning en de stoep zorgt samen met een goede woningindeling voor voldoende privacy, terwijl het contact met de straat blijft.

2) Door nieuwe woningen levensloopbestendig te maken kunnen ouderen binnen de buurt verhuizen. Zo kan doorstroom worden gestimuleerd en blijft de buurt divers en blijven bewoners betrokken bij hun buurt.

3) Woningeigenaren hebben de mogelijkheid om de woning te vergroten als bijvoorbeeld hun gezinssituatie verandert. Bij grotere appartementsgebouwen kunnen de opbrengsten van een of twee extra verdiepingen gebruikt worden om de renovatie die noodzakelijk is om het gebouw te verduurzamen te bekostigen.



Werkgebied

1. Het clusteren van autoparkeerplaatsen in combinatie met mobiliteitshubs zorgt voor efficiënter gebruik van de ruimte, die die ingezet kan worden om de openbare ruimte te vergroenen. Mobiliteitshubs maken het aantrekkelijker voor werknemers om met de bus, de fiets, of lopend naar werk te komen.

2. Het verlaagde groen zorgt voor lokale opvang en infiltratie van water. Het groen nodigt werknemers uit om een rondje te wandelen tijdens de lunchpauze.

3. Nieuwe initiatieven en startende ondernemers kunnen een plek vinden om zich te vestigen. De sociale duurzaamheid wordt bevorderd door gemeenschappelijke werkruimtes waardoor samenwerking en kennisdeling wordt bevorderd.

4. Meervoudig ruimtegebruik maakt intensivering en verduurzaming van bedrijventerreinen mogelijk. Er ontstaat meer ruimte voor bedrijvigheid en daken kunnen bijvoorbeeld worden benut voor het opwekken van energie, wateropslag en groen.



Stedelijke knoop

1. Rondom knooppunten wordt ingezet op de ontwikkeling van gemengde stedelijke milieus waar je kan wonen, werken en waar veel voorzieningen zijn. Het zijn levendige stedelijke plekken met ruimere openingstijden waar je een nieuwe mensen ontmoet.

2. In de plint van het gebouw zijn winkels en voorzieningen die het gebied aantrekkelijk maken om te bezoeken en er even te verblijven.

3. Torens worden altijd bovenop een stedelijke laag met een setback ten opzichte van de rooilijn gebouwd. Hierdoor ontstaat een menselijke schaal in de straat, en word windhinder voorkomen.

4. Door tijdens de transformatie van een kantoorpand naar een woongebouw het casco te laten staan, wordt materiaal en energie bespaard. Door ramen toe te voegen aan de blinde gevels ontstaat er meer contact met de straat.

5. Parkeervoorzieningen voor auto's en fietsers en technische voorzieningen worden inpandig opgelost, zodat de openbare ruimte voor de voetganger kan worden ingericht.



Stadsstraat

1. Stadsstraten zijn levendige plekken met een divers aanbod aan voorzieningen. Op de brede stoep kan je flaneren en verblijven, maar het zijn ook aantrekkelijke straten om je van A naar B te verplaatsen. Wandelen en fietsen wordt gestimuleerd, maar winkels kunnen ook bevoorradat worden.

2. De inrichting van de plint zorgt voor een afwisselend straatbeeld. Naast grotere ruimtes zitten kleinere ruimtes om zo een divers aanbod aan winkels en voorzieningen mogelijk te maken. Een transparante vormgeving van de plint zorgt ervoor dat er interactie is tussen binnen en buiten.

3. De overgang van het gebouw naar de straat is helder afgebakend. Zo is het voor winkels en horeca duidelijk welke ruimte zij op de stoep kunnen gebruiken.

4. In de stadsstraat is er ruimte om op gepaste wijze te verdichten. Bijvoorbeeld door bestaande gebouwen op te toppen. De extra woningen zijn een impuls voor de buurt. In de verte is de grootste-delijke verdichting rondom een knooppunt zichtbaar. De stadsstraat vormt een logische route naar deze knoopp.



Dorpskern

1) Een buurthuis en de bibliotheek maken gebruik van dezelfde ruimtes in een multifunctioneel gebouw en stimuleren op deze manier ontmoeting.

2) De meest publieke ruimtes van het gebouw zijn aan de straatzijde gepositioneerd zodat er contact tussen binnen en buiten ontstaat.

3) Verdichting rondom belangrijke ontmoetingsplekken zorgt voor draagvlak van de aanwezige voorzieningen en levendigheid in de openbare ruimte.

4) Verdichting sluit aan in maat, schaal en materiaalgebruik bij de bestaande bebouwing in de omgeving en heeft een menselijke maat.



Bijlage 3: Richtlijnen uit relevant beleid

Uitgangspunt 1: Ruimte voor gemeenschappen

- Publieke ruimte openbaar toegankelijk (RSU 2040)
- Thuis voor iedereen: In onze stad woont een enorme diversiteit aan mensen. Dit koesteren we en we bieden perspectief op de woningmarkt. (Koersdocument Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen)
- 'Gemeenschapskracht' draagt bij aan de gezondheid en een hogere kwaliteit van leven. Het is belangrijk dat zowel de gebouwde voorzieningen als de openbare ruimte uitnodigen tot ontmoeting en verbinding. (Koersdocument Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen)
- Meer en betere plekken voor ontmoeting en voldoende voorzieningen op het gebied van zorg, welzijn, cultuur, sport en onderwijs. (Nota Gezondheid 2024-2027)

Uitgangspunt 2: Stedenbouw met een menselijke maat

- We koesteren en benutten ons erfgoed; bij gebiedsontwikkeling wordt cultuurhistorisch erfgoed als identiteitsdrager ingezet. (Erfgoednota)

Uitgangspunt 3: Zachte overgang openbaar-prive

- Het toestaan van terrassen vraagt een zorgvuldige afweging tussen de belangen van de ondernemers en het algemeen belang van de stad. (Beleidsregel terrassen)

Uitgangspunt 5: Buurten nodigen uit om te lopen

- Utrecht wereldfietsstad en wandelstad (RSU2040)
- Fiets en voetganger voor gemotoriseerd verkeer; actief voor passief vervoer (RSU 2040)
- De belangrijkste functies voor dagelijks gebruik zijn binnen tien minuten bereikbaar vanaf de woon- of werkomgeving. (RSU 2040)
- Kruispunten moeten goed en veilig oversteekbaar zijn, met korte oversteeklengtes en wachttijden (mobiliteitsplan 2040)

- Bij nieuwe ontwikkelingen moet het voetgangersnetwerk een maaswijdte krijgen van 50-100 meter (mobiliteitsplan 2040)
- Opheffen of verminderen van barrières (grote wegen, trambanen, spoorlijnen, waterwegen) met nieuwe passages en verbetering van bestaande passages. (Mobiliteitsplan 2040)
- Utrecht wil toegankelijk zijn voor iedereen. Dat betekent dat mensen met een beperking de openbare ruimte zo gelijkwaardig mogelijk kunnen gebruiken. Dit geldt zowel voor mensen met een visuele handicap als mensen met fysieke handicaps. De gemeente stelt Agenda 22 als eis bij al haar plannen. (Kadernota kwaliteit openbare ruimte)

Uitgangspunt 6: Een uitnodigende openbare ruimte

- Bovengrondse energievoorzieningen inpandig, tenzij (RSU 2040)
- Meer aandacht voor een aantrekkelijke openbare ruimte. Dit betekent: meer aandacht voor de cultuurhistorische kwaliteiten en meer rust en samenhang in de inrichting. (kadernota kwaliteit openbare ruimte)
- Meer en betere plekken voor ontmoeting en voldoende voorzieningen op het gebied van zorg, welzijn, cultuur, sport en onderwijs. (Nota Gezondheid 2024-2027)

Uitgangspunt 7: Gevarieerd en verbonden groenblauw

- Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040:
- Groen tenzij
- Geen dak en geen blinde gevel blijft onbenut
- Groene buitenruimte binnen looptijd vanaf elke woning. Waar mogelijk is dit groen verbonden aan ander groen.
- Streven naar 40% groen in iedere buurt.
- We bouwen natuurinclusief. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de Utrechtse soortenlijst.
- Groen moet multifunctioneel zijn en zoveel mogelijk waarden dienen (bijvoorbeeld klimaatbestendig, biodiversiteit, gezondheid, ontmoeting)

- Visie Klimaatadaptatie:
- Iedereen heeft op maximaal 200 meter afstand van de woning een koele, groene plek in de openbare ruimte. Deze plek is minimaal 200 m².
- Buien tot aan 80 mm per uur richten geen schade aan in panden en zorgen niet voor onbegaanbare wegen.
- Het hemelwater (minimaal 90%) wordt vastgehouden waar het valt en wordt nuttig gebruikt.

Uitgangspunt 8: Een aangenaam microklimaat

- In elke straat kan je op een hete dag in de schaduw lopen en fietsen door 30% schaduw. Op de belangrijkste loop- en fietsroutes is dit percentage op het heetst van de dag 40%.
- We voorkomen gezondheidsschade als gevolg van hittestress en zon. Inwoners ademen schonere lucht in en ondervinden minimale geluidshinder. (Beleidsnota Gezondheid 2024-2027)
- Elke nieuwe woning moet een geluidluwe zijde krijgen (Beleidsnota Geluid en Trillingen)

Uitgangspunt 9: Ruimte voor het onverwachte

- Blijvend investeren in ruimte voor kunstenaars om te werken en presenteren. Bij gebiedsontwikkeling ruimte voor kunst en cultuur reserveren en bewaken. (Cultuurnota 2025-2028)

Uitgangspunt 10: Meervoudig ruimtegebruik

- Geen dak en geen blinde gevel blijft onbenut (RSU 2040)
- Meervoudig gebruik gaat voor mono-functionaliteit (RSU 2040)
- De gemeente neemt een actieve rol aan in het bij elkaar brengen van partijen, stimuleert slimme en creatieve combinaties en neemt initiatief om ook zelf in bestaande

en nieuwe situaties tot deze combinaties te komen. Meervoudig ruimtegebruik is daarmee een uitgangspunt bij gebiedsontwikkeling. (Koersdocument Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen)

Uitgangspunt 11: Een toekomstbestendig gebouw

- Circulair tenzij (RSU 2040)
- Utiliteits- en woningbouw in Utrecht is volledig circulair in 2050 (Ontwerp visie Utrecht circulair 2050)
- Utrecht ontwikkelt en beheert maatschappelijk vastgoed circulair in 2050 (Ontwerp visie Utrecht circulair 2050)
- Utrecht bouwt zo duurzaam mogelijk (nieuwbouw zo veel mogelijk energieneutraal) en zorgt daarmee voor een minimale energiebehoefte en maximale energieopwekking aan de gebouwen. (RSU 2040)
- Utrechts energieprotocol

Begrippenlijst

- **Accent:** Een deel van een gebouw of bouwblok dat hoger is dan de rest van het gebouw of bouwblok.
- **Blinde gevel:** Gevel zonder ramen of deuren
- **Broedplaatsen:** Een verzamelgebouw voor (vaak) startende kunstenaars en creatieven.
- **Casco:** Het geraamte van het gebouw.
- **FSI:** Floor space ratio is een cijfer dat de verhouding tussen het terreinoppervlakte en vloeroppervlakte weergeeft. Deze wordt berekend door de totale vloeroppervlakte van gebouwen op een terrein te delen door het oppervlakte van het terrein. Dit maakt het mogelijk om de dichtheid van een gebied in een cijfer weer te geven.
- **Herbestemming:** In dit geval verandert de functie van het gebouw, maar blijft de uiterlijke verschijningsvorm ongewijzigd. Bijvoorbeeld wanneer een kantoorpand wordt omgebouwd tot appartementencomplex.
- **Hoogbouw:** Een verticale bouwvorm die ook horizontaal uitgevoerd kan worden. (Met deze definitie worden kerktorens, schoorstenen, windmolen, etc uitgesloten.) In Utrecht noemen we gebouwen hoger dan 30 meter hoogbouw.
- **Inpandig:** Binnen een gebouw
- **Intermediaire zone:** De zone tussen privaat eigendom en openbare ruimte.
- **Knopen:** (Hoog)stedelijke gebieden met goed openbaar vervoer
- **Korrelgrootte:** Schaal van de zichtbare indeling van percelen en bebouwing.
- **Leeflaag:** Laag van substraat of grond waar bomen, struiken en planten in kunnen groeien.
- **Levensloopbestendige wijk:** Wijk waar je van jong tot oud kan blijven wonen in een geschikte woning
- **Maaswijdte:** Onderlinge afstand tussen straten
- **Menselijke maat:** Maat, schaal en proportie waarbij mensen zich prettig voelen
- **Meervoudig ruimtegebruik:** Inrichting waarbij meerdere functies op eenzelfde locatie een plaats krijgen zodat de ruimte efficiënter benut wordt.
- **Natuurinclusief bouwen:** Er wordt bewust ruimte voor biodiversiteit gecreëerd op, aan of in het gebouw of de (openbare) omgeving, zodat er meer diverse planten- en diersoorten kunnen leven.
- **Nutsvoorzieningen:** Een algemeen voorziening zoals: elektriciteit, telecommunicatie, water, gas, riolering, ventilatie en airconditioning.
- **Openbare ruimte:** Of publieke ruimte, is de ruimte of plaats die voor iedereen toegankelijk is. Het is een fysieke plaats waar een groot deel van het publieke leven zich afspeelt.
- **Optoppen:** Het aanbrengen van een of meerdere nieuwe bouwlagen boven op een bestaand gebouw.
- **Parcellering:** Zichtbare indeling in percelen.
- **Plint:** Eerste verdieping(en) van een gebouw. Het deel van het gebouw dat op ooghoogte zichtbaar is.
- **Polycentrische stad:** Een stad met meerdere centra.
- **Publieke ruimte:** Of openbare ruimte, is de ruimte of plaats die voor iedereen toegankelijk is. Het is een fysieke plaats waar een groot deel van het publieke leven zich afspeelt.
- **Renovatie:** Hierbij is het doel om via aanpassingen de fysieke staat van het gebouw te verbeteren.
- **Rooilijn:** De grens tussen de openbare ruimte en de aangrenzende (private) eigendom.
- **Setback:** Deel van het gebouw dat terugligt ten opzichte van het gebouwdeel eronder.
- **Stadsstraten:** Levendige straat waar doorgaand verkeer samenvalt met functies die mensen aantrekken.
- **Stedelijke laag:** Eerste lagen van een gebouw (tot max. 8 lagen).
- **Swipocratie:** Online participatiemiddel.
- **Tactiele materialen:** Tactiliteit is een term in de architectuur die aangeeft hoe een materiaal aanvoelt en hoe de gewaarwording van degene is die het materiaal aanraakt.
- **Transformatie:** Wanneer de uiterlijke verschijningsvorm van een gebouw verandert, bijvoorbeeld door de gevel te vernieuwen of elementen toe te voegen op, in of naast het bestaande gebouw.
- **Utilitaire functies:** functies die noodzakelijk zijn om een gebouw te laten functioneren
- **Volle grond:** Voedingsbodem dat deel uitmaakt van de niet-bebouwde bodem.
- **Wooncarrière:** de ontwikkeling van opeenvolgende woningen waarin iemand gedurende diens leven woont.

Afbeeldingen

Afbeeldingen

De afbeeldingen in deze visie zijn gemaakt door medewerkers van gemeente Utrecht of De Zwarte Hond tenzij hieronder vermeld:

Fotografen Beeldbank Utrecht:

Rebecca Brockbernd:	Sterrenwijk
Ilona Hulshof-Hoeve	USP, flats in Overvecht
Tom Philip Janssen	Jutfaseweg, Amsterdamsestraatweg, Voorstraat, Orincodreef
Gerrit Serne	Catherijnesingel
Michelle van Benschop	Kromme Rijn, Catherijnesingel, informeel woonstraatje
Geert Broertjes	Werkspoorkwartier, Jan van Scorelstraat
Kamiel Scholten	RAUM, Moreelsebrug
Rob Aarsen	Terrassen a/d gracht
Cathy van Schaik	Buurtcentrum Het Zand
Robert Oosterbroek	Leidsche Rijn Centrum
Mike Spaans	Geveltuin
Maartje Kuperus	Smaragdplein, geluidsmeting
Marit van Osch	Wadi Eykmanlaan
Thomas Duiker	Speelfontein

Overige ontwerpers en fotografen:

Heren 5 architecten / Delva Landscape Architects & Urbanism © Luuk Kramer - De Deeltuinen, Veemarkt, Utrecht
 © Rufus de Vries - Portiek Ariaweg, Amersfoort
 LEVS Architecten - Render Binck Blocks, Den Haag
 Rübsamen Partner Architekten - Studentenwoningen Bielefeld, Duitsland
 Happel Cornelisse Verhoeven Architects © Karin Borghouts - Cadix, Antwerpen
 RHAW Architecture © Marcel van der Burg - Wisselspoor, Utrecht
 NL Architects en anderen © Heymans - Render Vertical, Amsterdam
 Kaan Architecten © Sebastian van Damme - Zalmhaven, Rotterdam
 BRUT Architecture © Steven Neyerink - Scheldezicht, Antwerpen

Perkins+Will - Toronto Metropolitan University, Toronto
 Mutabilis Landscape Architecture © Hervé Abbadié - Boulogne Billancourt, Parijs
 KENK Architecten - Woongebouw Malburgen, Arnhem
 B+B Landschapsarchitecten - Prinses Maxima Centrum, Utrecht
 Van Schagen Architecten © Stijn Brakkee - Renovatie flats Kanaleneiland
 Marlies Rohmer © Thea van de Heuvel - School Spaandammerhout, Amsterdam
 M3H Architecten - Rozenprieel, Haarlem
 Dok Architecten © Arjen Schmitz - Leidsche Rijn Centrum, Utrecht
 B+B Landschapsarchitecten - Winkelstraat de Laat, Alkmaar
 Flux Landscape Architecture - Werkspoorpad, Utrecht
 CULD / Inbo - Little C, Rotterdam
 AAUPC - Herontwikkeling Trapèze, Boulogne Billancourt, Parijs
 Rijnboutt - Zijdebalen, Utrecht
 Janne Saario © Angeliek de Jonge - Skatepark Jaarbeursplein, Utrecht
 DENC ©klaas Eissens - Distributiebedrijf Wehkamp, Zwolle
 Dam en Partners Architecten © Jurriaan Balke - De Admirant, Eindhoven
 RAUM, Raum, Berlijnplein, Utrecht
 © Rufus de Vries - Space-S, Eindhoven
 WRK Architecten, Sportvelden IKEA, Utrecht
 Buro Sant en Co - Roombeek, Enschede
 JAJA architects © Rasmus Hjortshøj - Park 'n Play, Kopenhagen
 UNStudio © Rohspace - Kantoorgebouw Seoul, Zuid-Korea
 Keywow Architecture - Kantoorgebouw Taichung
 Team V Architecture © Jannes Linders - Haut, Amsterdam

Kaartmateriaal:

Het kaartmateriaal in deze visie is bedoeld om de ambities in de visie te verbeelden. Aan het kaartmateriaal kunnen geen rechten worden ontleend.

Ruimtelijke kwaliteit in de tien-minutenstad

Stedenbouwvisie Utrecht 2040



Raadsinformatiebijeenkomst

25 maart 2025

De kwaliteit voor de stad

De RSU2040 geeft de koers aan voor de stad

De stedenbouwvisie is een verdere doorvertaling op de onderdelen **leefbaarheid en kwaliteit**.

Hiermee sturen we op de kwaliteit van onze leefomgeving en geeft concretere handvatten over wat er onder leefbaarheid en kwaliteit wordt verstaan.



De kwaliteit voor de stad

De RSU2040: Ruimtelijke koers van de stad
(vastgesteld juli 2021)

Ambtelijk werkdocument hoogbouwvisie
(ter informatie naar raad gestuurd september 2022)

Stedenbouwvisie
(concept, ter inzage september 2024)

Utrecht dichtbij: de tien-minutenstad



utrecht.nl/
rsu2040



CONCEPT MAART 2022

CONCEPT

utrecht.nl

Ruimtelijke kwaliteit in de tien-minutenstad



omgevingvisie.utrecht.nl

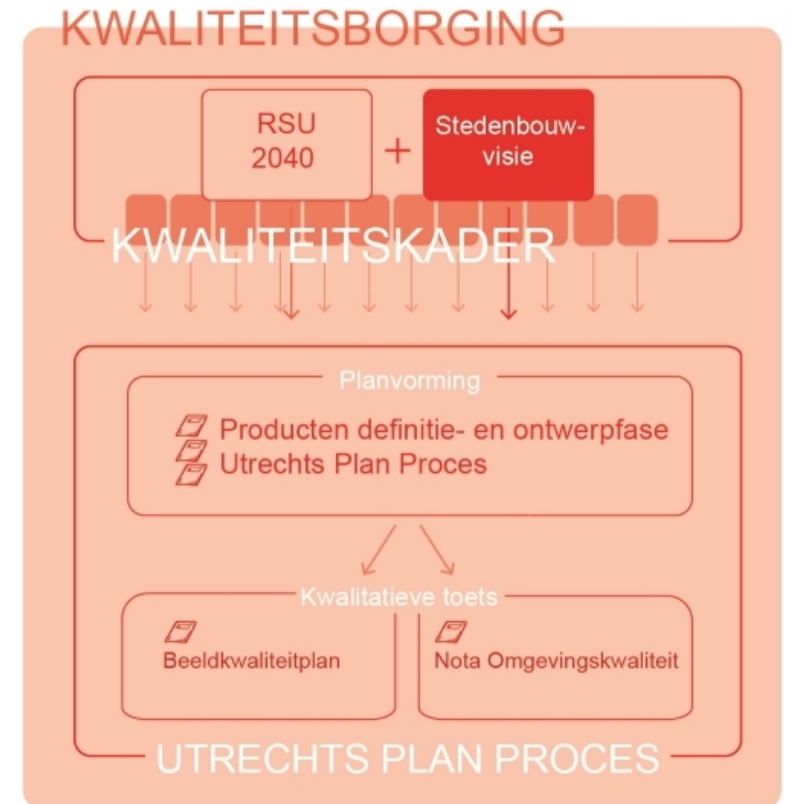
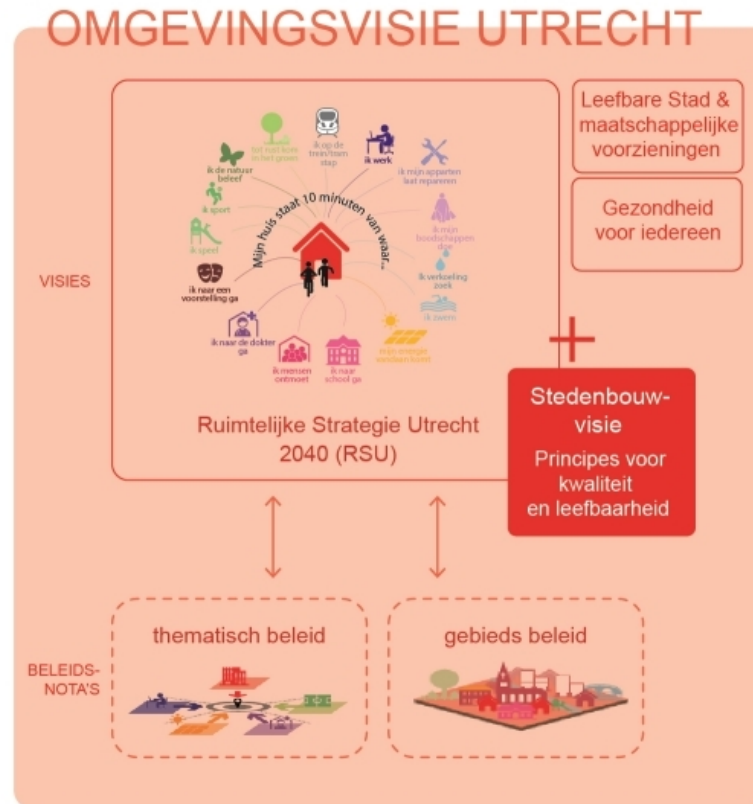
Doel

- Vroegtijdig gesprek voeren over kwaliteit en leefbaarheid.
- Verdichting gaat over meer dan hoogbouw (9 locaties 'hoogbouw' in RSU 2040, maar ook te vinden in bestaande wijken).
- Behoud van de verschillende identiteiten van wijken en buurten in de gemeente.
- Verschillen in dynamiek tussen en binnen wijken omarmen.
- Concretere uitwerking blijft maatwerk zowel wanneer er sprake is van gebiedsbeleid (bijv. Rijnenburg) of thematisch beleid (bijv. Nota Omgevingskwaliteit).



Status van dit document

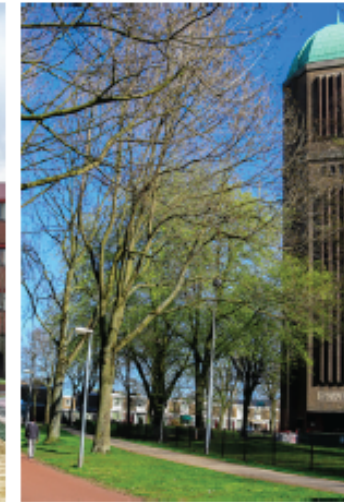
- Onderdeel van de Koers van de stad, naast de RSU 2040
- Richtinggevend kwaliteitskader voor thematisch/gebiedsbeleid en ruimtelijke ontwikkelingen
- Vervangt de huidige hoogbouwvisie uit 2005



Utrechtse identiteit

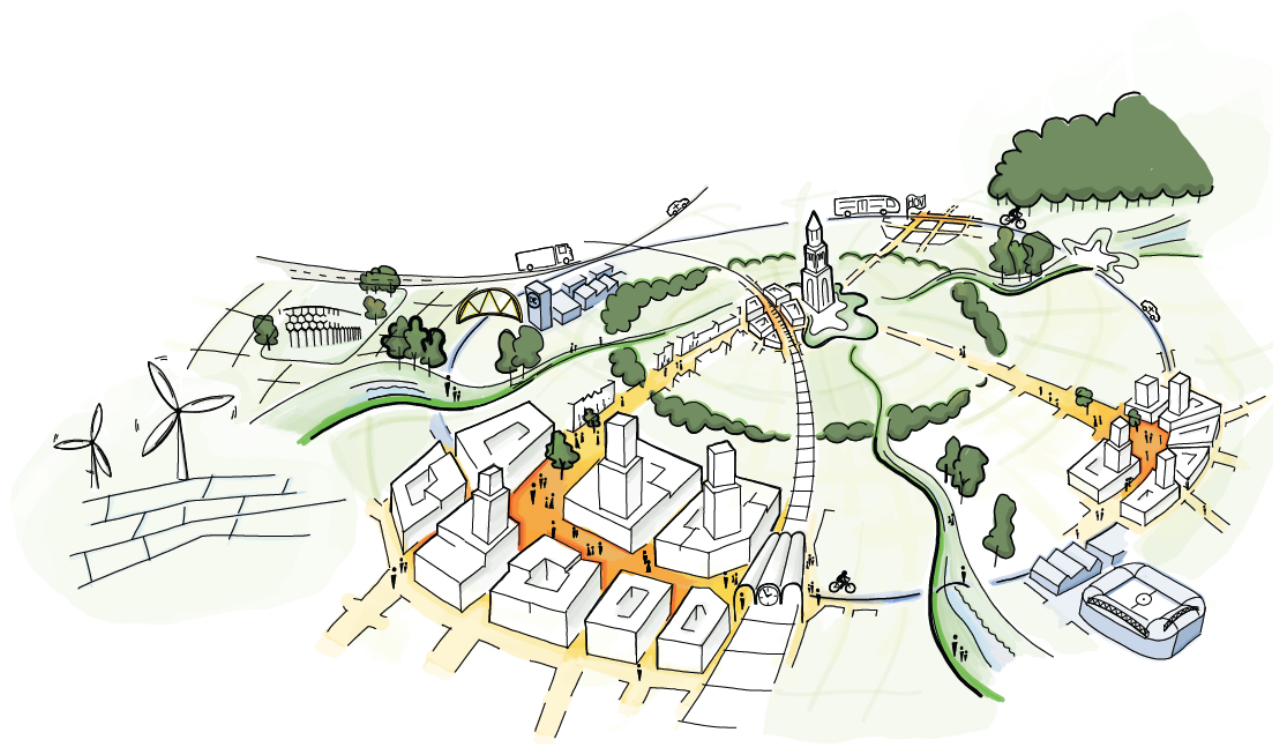
De genius loci (geest van de plek) als vertrekpunt

- Utrechtse identiteit gaat over inwoners, hoe de stad door de eeuwen heen gebruikt wordt en hoe deze er uit ziet.
- Grote diversiteit aan buurten, wijken, oude dorpskernen en gemeenschappen
- Ruimtelijke structuurdragers zorgen voor leesbaarheid in de stad
- Utrechts erfgoed, historisch maar ook nieuwe monumenten zijn dragers van de Utrechtse identiteit.
- Op gebouwniveau zijn bouwstijl, compositie, maat en schaal, materiaalgebruik en detaillering van belang.



Rust, reuring en ruis

Sturen op de dynamiek in de gemeente



Dichtheid en bouwhoogtes

Sturen op het stadssilhouet



Beschermd

Bouwen en verdichten binnen een beschermd stads- en dorpsgezicht gaat altijd uit van de bestaande bouwhoogte en is passend bij de bijzondere kwaliteit en het karakter van het gebied

Bij initiatieven is het verplicht een ruimtelijke onderbouwing op te stellen in het Utrechts planproces.

Basis

Accenten tot twee keer de basishoogte is het uitgangspunt. De basishoogte wordt bepaald door de hoogte van het stedenbouwkundige ensemble waartoe het accent behoort en de gemiddelde hoogte van de aangrenzende bebouwing.

Bij initiatieven is het verplicht een ruimtelijke onderbouwing op te stellen in Utrechts planproces.

Basis plus

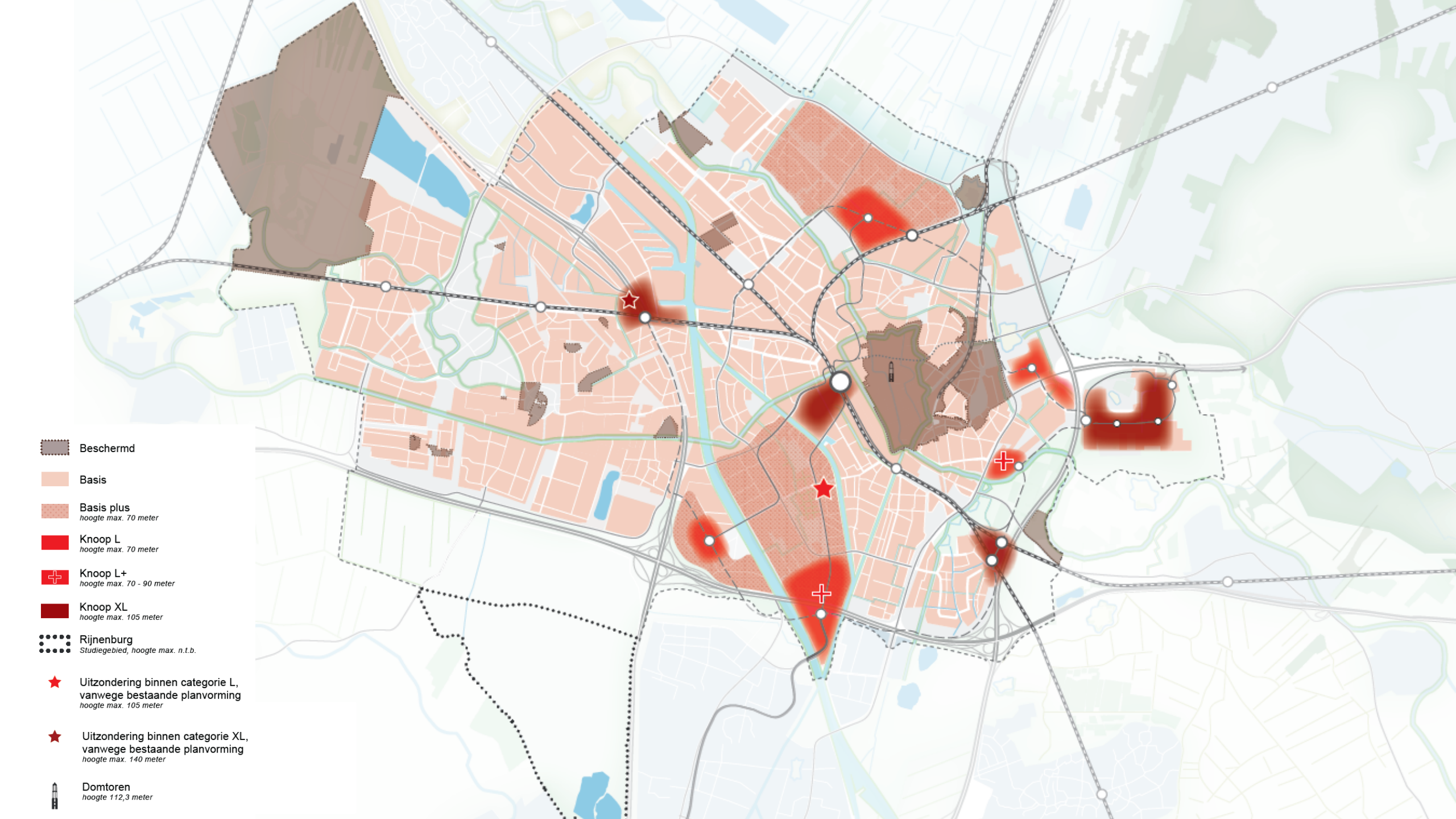
Hoogbouw tot maximaal 70 meter, mits zij de stedenbouwkundige structuur van de wijk versterken

Hoogbouwinitiatieven worden beoordeeld aan de hand van hoogbouwkaart die onderdeel uitmaakt van gebiedsbeleid. In deze hoogbouwkaart worden de toegestane hoogtes binnen de basis plus-zone op gebouwniveau uitgewerkt.

Knooppunten

Knoop L: hoogbouw tot maximaal 70 meter
Knoop L+: hoogbouw met een bandbreedte van 70 tot 90 meter
Knoop XL: hoogbouw tot maximaal 105 meter

Hoogbouwinitiatieven worden beoordeeld aan de hand van een hoogbouwkaart die onderdeel uitmaakt van gebiedsbeleid. In deze hoogbouwkaart worden de toegestane hoogtes binnen het knooppunt op gebouwniveau uitgewerkt.

- 
- The map displays a city area with various height zones and landmarks. The zones are color-coded: brown for 'Beschermd', light orange for 'Basis', and darker orange for 'Basis plus' (max. 70 meters). Red areas represent 'Knoop L' (max. 70 meters), red with a white cross for 'Knoop L+' (70-90 meters), and dark red for 'Knoop XL' (max. 105 meters). A dotted line outlines the 'Rijnenburg' study area (max. n.t.b.). Two red stars indicate exceptions within categories L and XL, with heights up to 105 and 140 meters respectively. A tower icon marks the 'Domtoren' at 112.3 meters. The map also shows roads, water bodies, and green spaces.
-  **Beschermd**
 -  **Basis**
 -  **Basis plus**
hoogte max. 70 meter
 -  **Knoop L**
hoogte max. 70 meter
 -  **Knoop L+**
hoogte max. 70 - 90 meter
 -  **Knoop XL**
hoogte max. 105 meter
 -  **Rijnenburg**
Studiegebied, hoogte max. n.t.b.
 -  **Uitzondering binnen categorie L,**
vanwege bestaande planvorming
hoogte max. 105 meter
 -  **Uitzondering binnen categorie XL,**
vanwege bestaande planvorming
hoogte max. 140 meter
 -  **Domtoren**
hoogte 112,3 meter

11 Stedenbouwkundige uitgangspunten

- Ruimte voor gemeenschappen
- Stedenbouw (hoogbouw) met een menselijke maat
- Zachte overgang openbaar – privé
- Een excellente plint
- Buurten nodigen uit om te lopen
- Een uitnodigende openbare ruimte
- Gevarieerd en verbonden groenblauw
- Een aangenaam microklimaat
- Laat ruimte voor het onverwachte
- Meervoudig ruimtegebruik
- Een toekomstbestendig gebouw



Vragen agendering RIB

- Hoe verhoudt de stedenbouwvisie zich tot andere beleidsnota's en beleidsstukken zoals circulaire stad, Handboek Openbare Ruimte, ea.?
- Welke specifieke besluiten of richtingen geeft de raad met deze nota? En wijkt de stedenbouwvisie en de uitgangspunten daarin af van eerdere onderdelen die zijn toegevoegd aan de omgevingsvisie en zo ja welke dan?
- De wijze waarop de nota voorziet in het hoogbouwbeleid voor de stad en of dit afwijkt van de eerdere concept hoogbouwvisie die met de raad is gedeeld?
- Hoe de stedenbouwvisie zich verhoudt tot de Utrechtse Aanpak, het beperken van onnodige eisen?

Stedenbouwkundige uitgangspunten



11 Stedenbouwkundige uitgangspunten

- Ruimte voor gemeenschappen
- Stedenbouw (hoogbouw) met een menselijke maat
- Zachte overgang openbaar – privé
- Een excellente plint
- Buurten nodigen uit om te lopen
- Een uitnodigende openbare ruimte
- Gevarieerd en verbonden groenblauw
- Een aangenaam microklimaat
- Laat ruimte voor het onverwachte
- Meervoudig ruimtegebruik
- Een toekomstbestendig gebouw





Ruimte voor gemeenschappen

50 – 150 woningen per entree,
semi-publieke ruimtes, eigenaarschap



Stedenbouw met een menselijke maat

Korrelgrootte, repetitie, reliëf,
diepte, oriëntatie.



Hoogbouw met een menselijke maat

Stedelijke laag, slanke torens, setback,
inpassing utilitaire functies



Zachte overgang publiek-prive

Overgangszones, afbakening,
eigenaarschap



Een excellente plint

Entrees, diversiteit aan functies,
detaillering



Buurten nodigen uit om te lopen

maaswijdte, oversteekbaarheid
barrières, inclusief



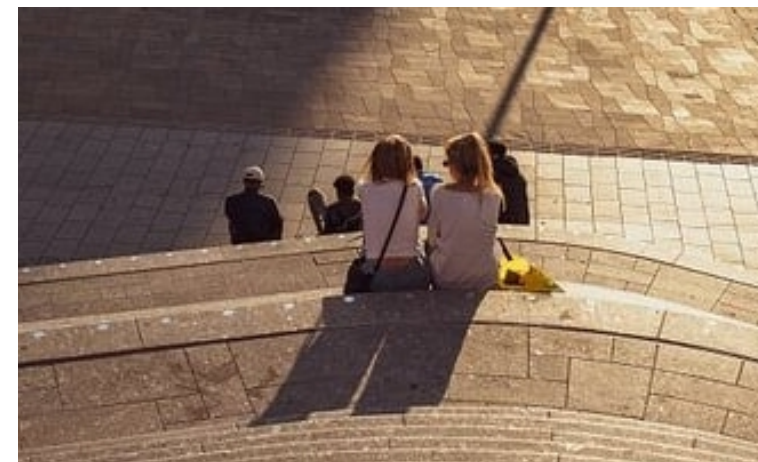
Een uitnodigende openbare ruimte

Verblijfskwaliteit, ontmoeting, inpassing nutsvoorzieningen



Gevarieerd en verbonden groenblauw

Klimaatadaptief, waterberging, biodiversiteit, verkoeling



Een aangenaam microklimaat

Wind, zon, schaduw, akoestiek



Laat ruimte voor het onverwachte

Broedplaatsen, overmaat, flexibiliteit, toe-eigening



Meervoudig ruimtegebruik

Multifunctionele daken, (semi)openbare ruimtes, publieke gebouwen



Een toekomstbestendig gebouw

Hergebruik, aanpasbaarheid, biobased, energieneutraal