Ruimtelijke kwaliteit
in de tien-minutenstad



Visie stedenbouw Utrecht 2040
Stedenbouwkundige uitgangspunten voor kwaliteit en leefbaarheid

Gemeente Utrecht

omgevingsvisie.utrecht.nl

Colofon

Gemeente Utrecht

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 vorm 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 enquete

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.

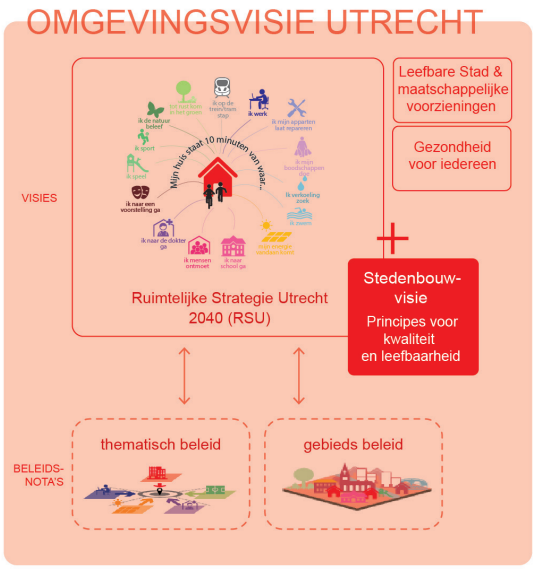
De ontwikkeling van de stad wordt niet alleen bepaald door de richting die we uitzetten en hoe we hier samen vorm aan geven. We kunnen met hetzelfde geld steeds minder doen doordat alles duurder wordt. Door de stijgende bouwkosten, rente en inflatie, de energiecrisis en de overbelasting van het elektriciteitsnet 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.

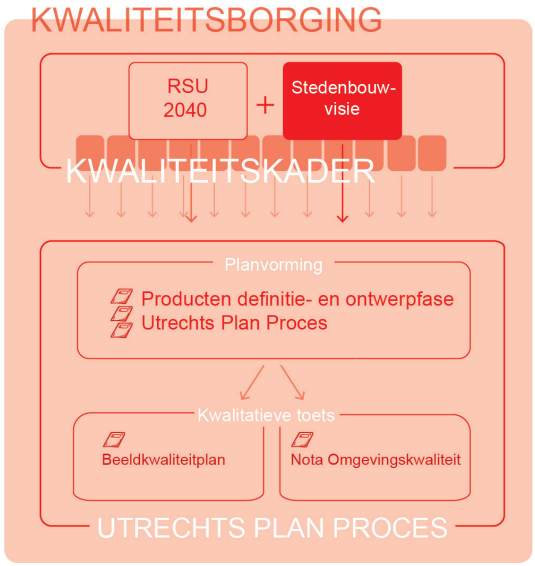
Dit document ondersteunt stedenbouwkundigen, gebiedsregisseurs en thematische adviseurs om in gesprek te gaan met de bewoners, ontwikkelaars, vastgoedeigenaren en anderen over de stedenbouwkundige kwaliteiten en uitgangspunten die in Utrecht belangrijk zijn. Voor de gemeenteraad en het college B&W van de gemeente Utrecht dient dit document als strategisch en richtinggevende 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





Status van dit document

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 richtinggevende 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 kwaliteiten[1] 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.



Diversiteit aan buurten in de gemeente Utrecht

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.

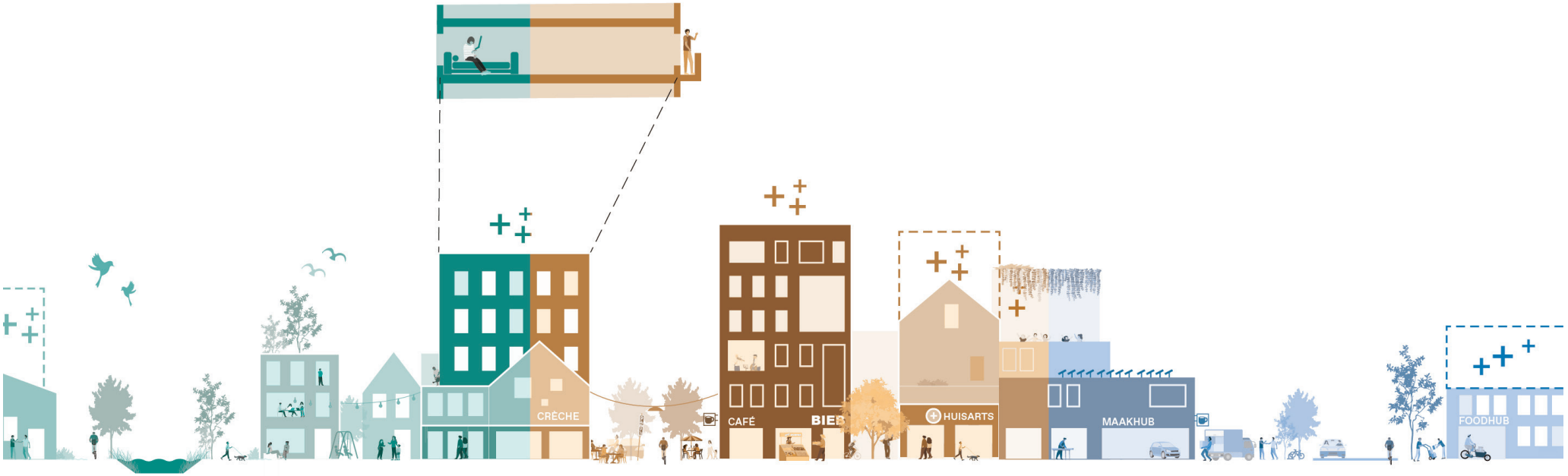


Ruis

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 fietsroutesaan 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.





Groenblauwe structuren

Rust

“Rustige groene verbinding die je binnen 10 min in een groter groen gebied brengt”

Woongebieden

Rust

“Voor je woning ontmoet je je buren en kunnen kinderen spelen”

Stadsstraten

Reuring

“Levendige, goed oversteekbare verbindingen die fietsers binnen 10 min. in een interactiemilieu of de binnenstad brengt ”

Interactiezones

Reuring

“Levendige stedelijke plekken met ruime gebruikstijden waar je een onbekende ontmoet”

Werkgebieden

Ruis

“Plekken om het te maken, waar meer mag en kan dan elders in de stad”

Stedelijke verbindingen

Ruis

“Drukke verbinding, die helpt de stad te bevoorraden en autobereikbaar te houden zonder een onoverbrugbare barrière te vormen”

De drie zones en drie structuren binnen rust, reuring en ruis.

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.

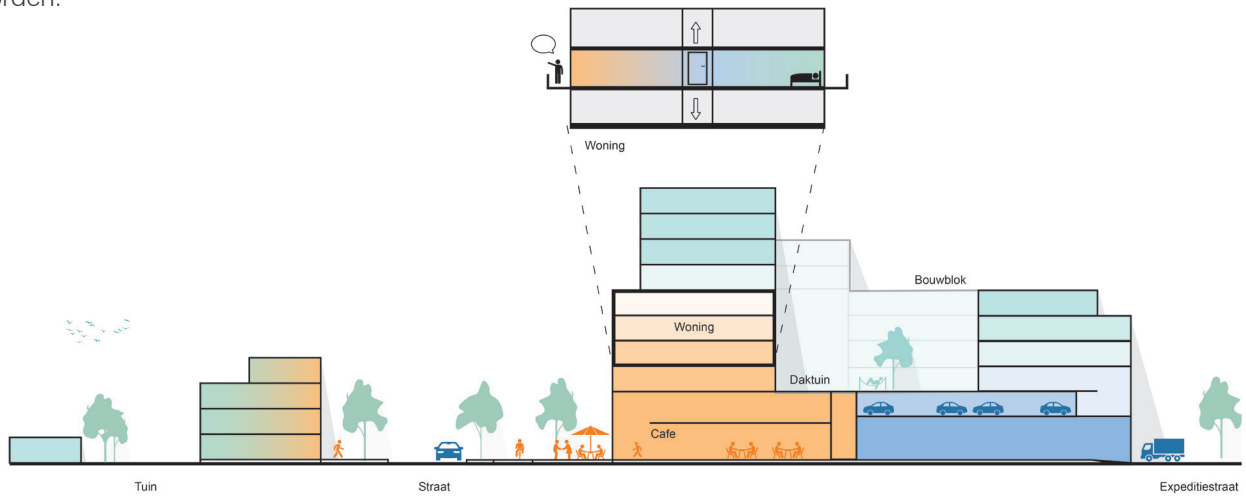
Ook binnen een gebouw zijn er verschillen, die elkaar aanvullen. In de plint is ruimte voor reuring. Een woning aan de binnentuin biedt rust en de bevoorrading aan de achterkant van het gebouw zorgt voor ruis. De systematiek van rust, reuring en ruis werkt door op alle schaalniveaus, en is een vereiste bij het ontwerpen hieraan. Denk bijvoorbeeld bij gebiedsontwikkeling aan de positonering 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 drukkere 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

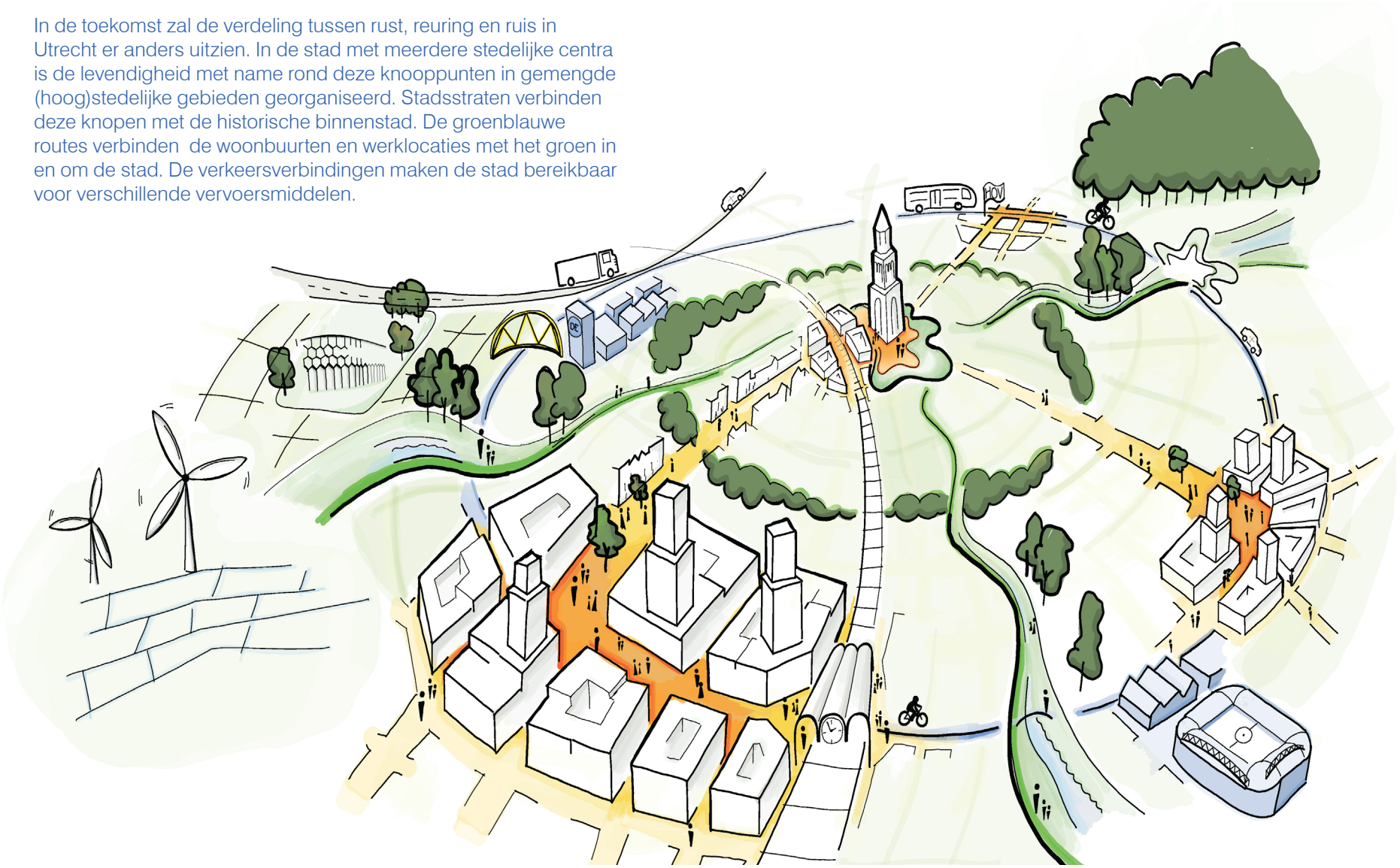
Vanuit de verschillen in gebruik vragen gebieden en structuren iets anders van de gewenste kwaliteit en leefbaarheid. Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen wordt bepaald in welke zone de ontwikkeling ligt en in welke manier er invulling wordt gegeven aan het onderscheid tussen rust, reuring en ruis op gebieds- 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

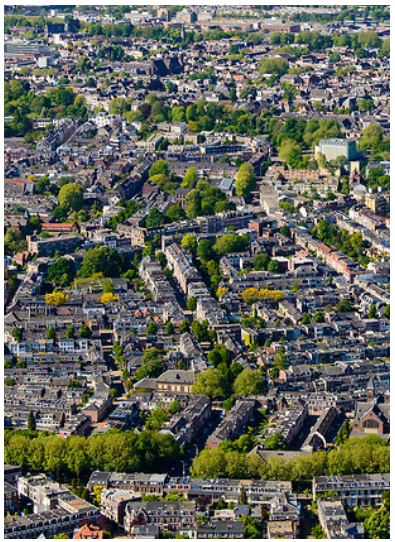
De gemeente kiest er in de RSU2040 voor om de groei van de stad zoveel mogelijk in de stad (verdichting) op te lossen. En deze groei te concentreren rondom een aantal nieuwe plekken waar (in de toekomst) sprake is van nabijheid van zeer goed openbaar vervoer en hoogstedelijke voorzieningen. Daarmee verandert 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 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. Ook bedrijventerreinen kunnen profiteren van verdichting. Om ook in de toekomst een aantrekkelijke vestigingsplaatst 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 ontwikkellaties 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

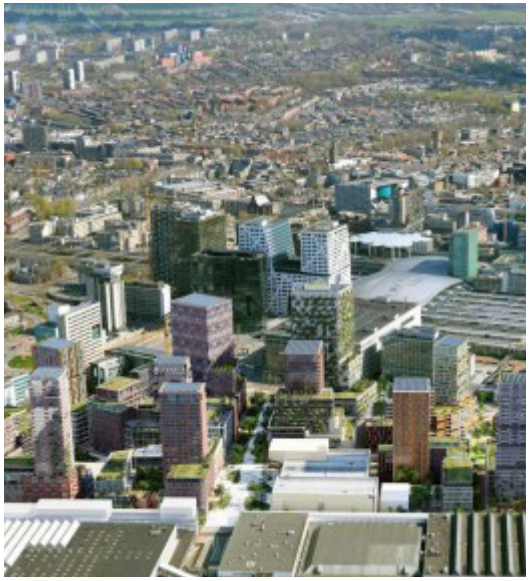
Verdichting kan zich op verschillende manieren uiten, van kleine ingrepen aan een of enkele panden tot grootschalige gebiedsontwikkeling. Hoe stedelijke dichtheid een ruimtelijke vorm krijgt komt voort uit de samenhang tussen de structuren van de stad en de manier waarop deze bebouwd zijn. De structuren 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 nogsteeds 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 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 fatoren 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 effecen 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:

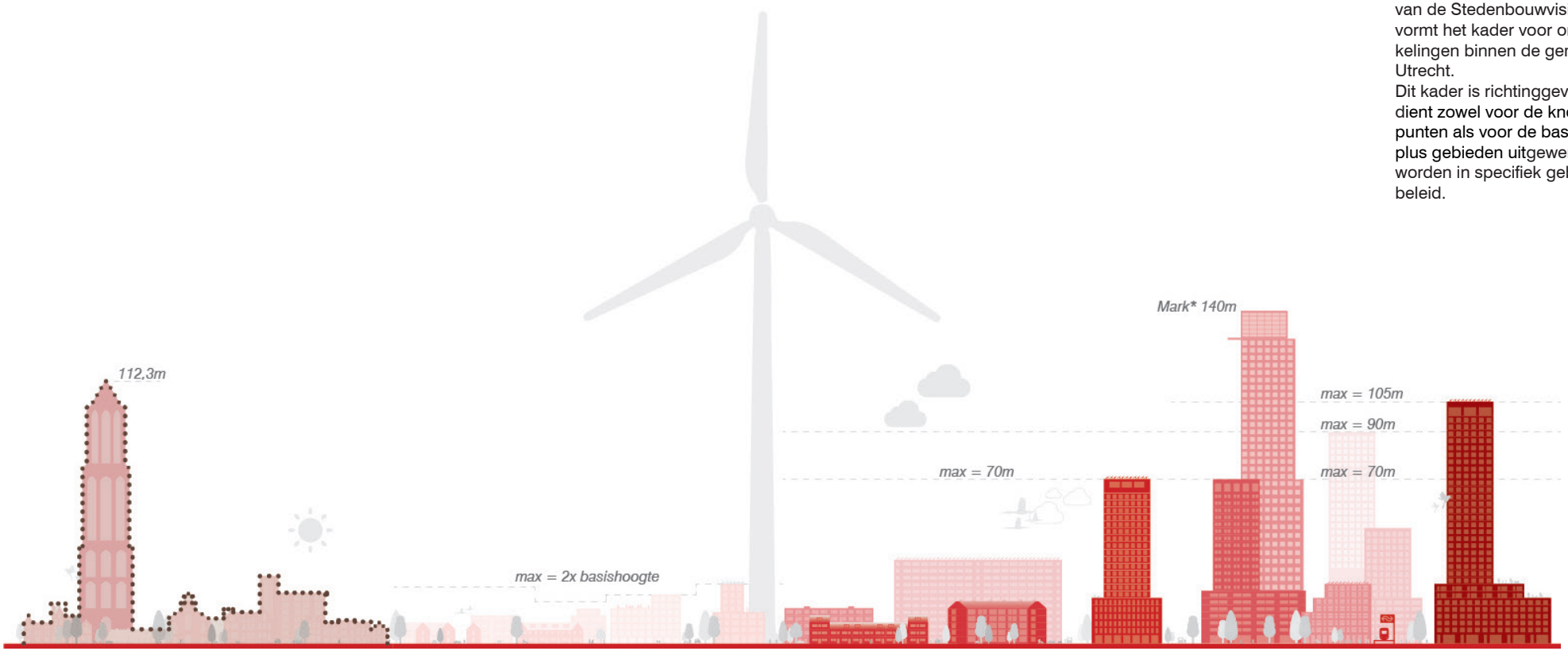
- Knooppunten met een stadsoverstijgende betekenis (XL): hoogbouw tot maximaal 105 meter. De gebieden die hier aan voldoen zijn de (toekomstige) stationsknooppunten: Stationsgebied/Beurskwartier, Leidsche Rijn Centrum en het nieuw te ontwikkelen gebied Lunetten/Koningsweg. Deze centra hebben een stadsoverstijgende 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, Rijnsweerd 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.



Utrecht hanteert vier categorieën met bijbehorende maximale bouwhoogtes

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

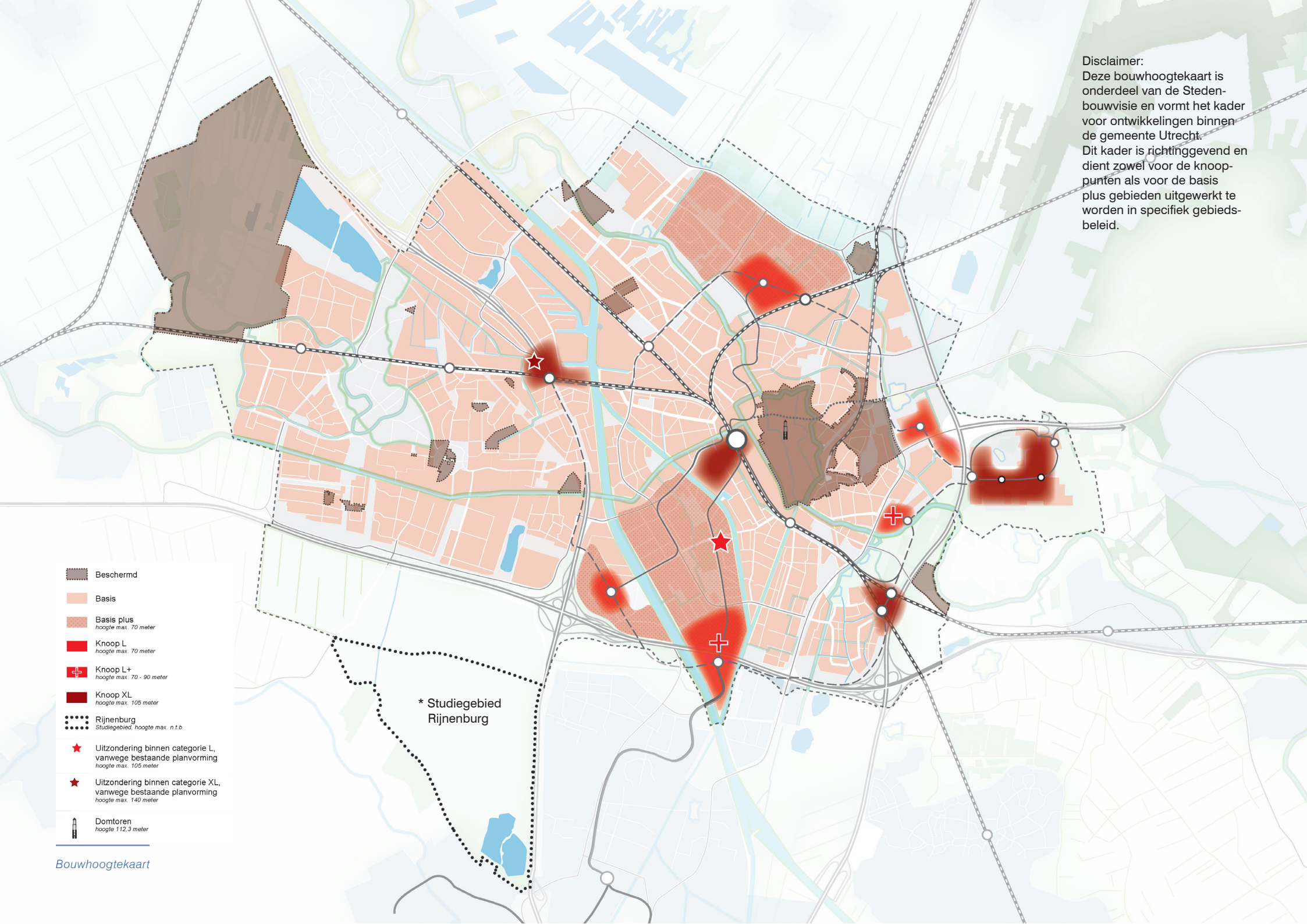
Hoogbouw tot maximaal 70 meter, mits zij de stedenbouwkundige structuur van de wijk versterken

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 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.

Bouwhoogtekaart

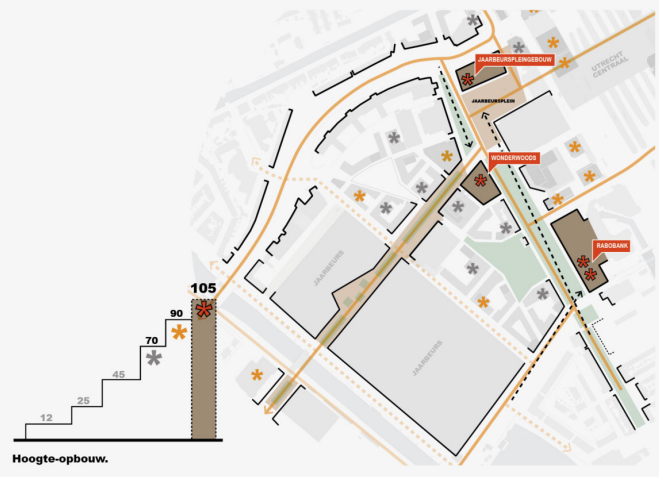
Hiervoor zijn we o.a. sterk afhankelijk van nationale investeringen en flankerende maatregelen door het Rijk. De eerste stap voor Rijnenburg is een Programmatische Verkenning, dit is een beschrijving van de resultaten van uitgevoerde onderzoeken naar mobiliteit, werken en voorzieningen, en welke thematische 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 Uitgangspuntennotie 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 ontwikkelfase 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 Waterlinies 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 toegestande 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 ontlenen 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 beschut 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.

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

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

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

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

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







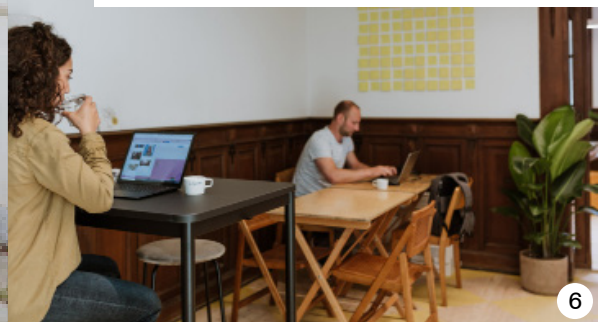


"Heb aandacht voor de buurt en de sterke leefgemeenschappen daarbinnen. Ga daar sensitief mee om"









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 geleding en een wisselende repetitie in architectuur en materiaal zorgt voor een passende korrelgrootte in het gebied.

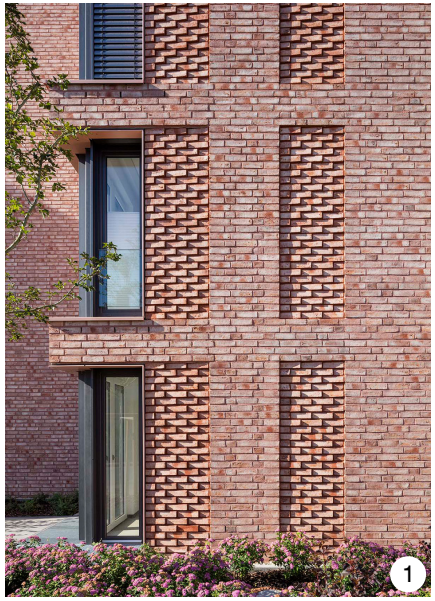
3. Een gesloten hoekoplossing zorgt voor een continue straatbeeld en biedt ruimte aan een afwijkende woning.

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 onvelig 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 beeindigd 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 bouwalgen 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.

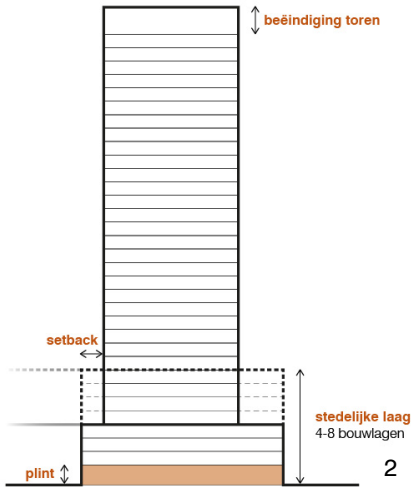
4. De toren krijgt een menselijke maat door opdeling in kleinere eenheden. Zo kun je gemakkelijker aanwijzen waar je woont.

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.

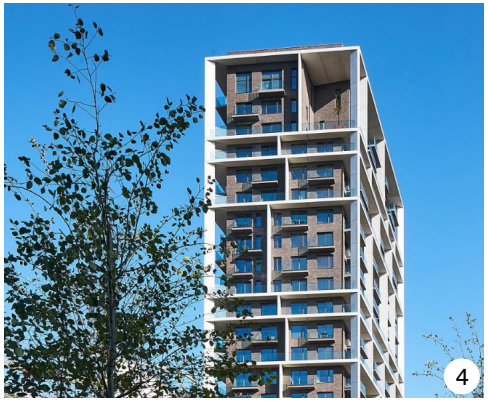
7. 'Stand alone'-torens zorgen voor slecht windklimaat en een gesloten begane grond. Eindeloze repetitie van ramen dragen niet bij aan de leesbaarheid van het gebouw.


1



2


3


4


5

"De Dom moet je kunnen blijven zien"



6


7

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 buren 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.

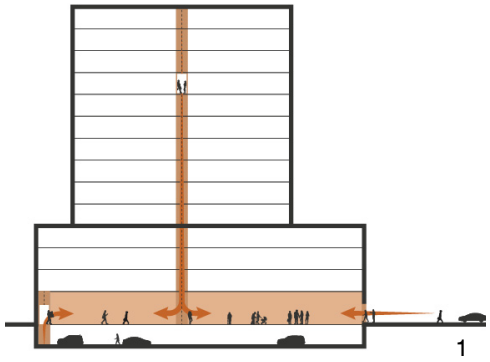
4. Onvoldoende privacy zorgt - ondanks entrees en raamopeningen - voor een gesloten straatbeeld.

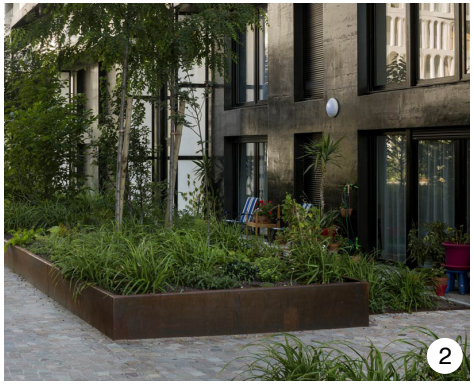
5. De zone voor het huis kan toegeeigend worden door bewoners en nodigt uit voor een praatje met de buren.

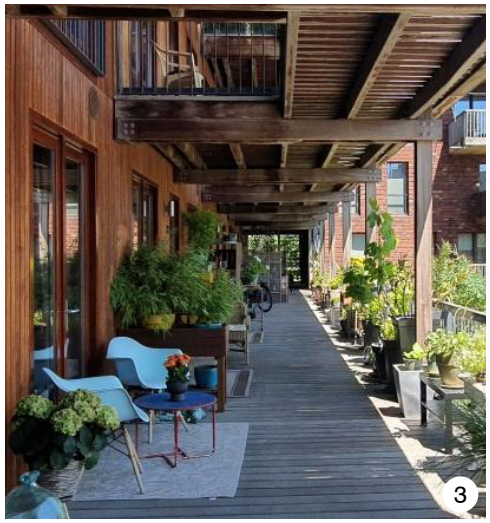
6. Het gebouw en het omliggende landschap lopen in elkaar over bij het Prinses Maxima Centrum en zorgt voor een zachte overgang.

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.

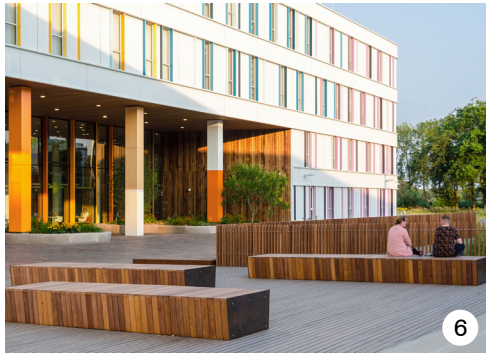

1


2


3


4


5


6


7


8

"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 ontwerpopgave 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.


1


2


3

“Een levendige plint met ‘ogen op straat’ zorgt voor een veilig gevoel”




4




5



6



7

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.

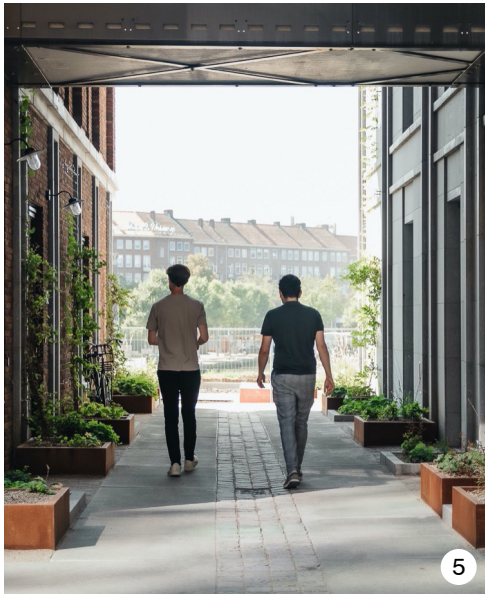
6. Barrières zijn voor wandelaars overbrugd waardoor een aaneengesloten wandelnetwerk ontstaat.















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 inpandig 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 inpandig 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 buurtcafe.

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.


1


2




3


4


5


6


7

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 natuurtype 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.

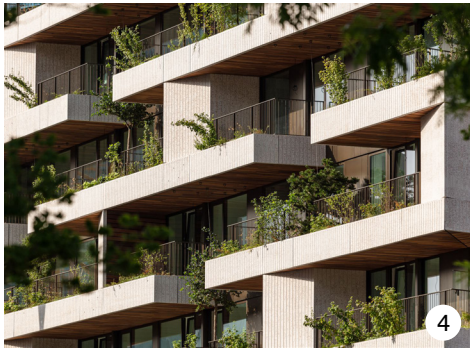
"Geen voortuin is prima als er een park om de hoek is"

















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. Slentergbieden 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 bouwblokken 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.

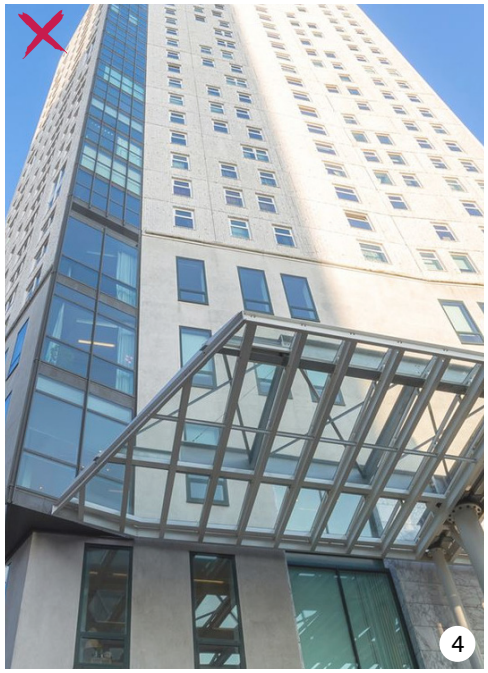
6. Een waterelement zorgt voor verkoeling tijdens warme periodes.

7. Voldoende groen zorgt jaarrond 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 industriele 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.



1


2


3




4


5


6



7

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 Acamdemie 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.

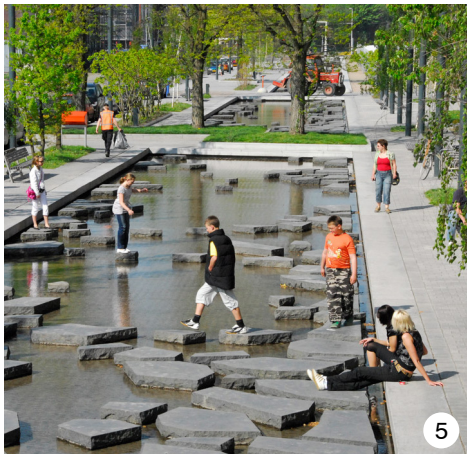
8. De schaarse ruimte in de gemeente wordt niet optimaal benut door de gymzaal naast de middelbare school te positioneren.



















"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 bouwmateriaal en hergebruik van bouwmateriaal.

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.

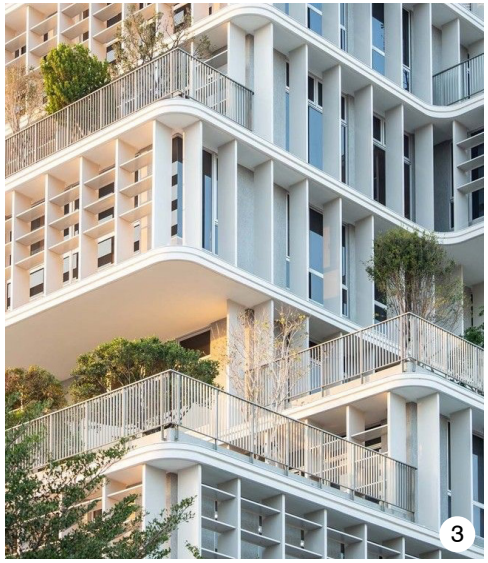
4. Houtbouw legt CO^2 vast in de bebouwing en is hierom toekomst gericht. Hoogbouw in een houten constructie wordt al toegepast. HAUT (Amsterdam) telt 21 verdiepingen en is 73 meter hoog. Het gebouw is voornamelijk gebouwd met hout en beschikt over gevels die energie opwekken.

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

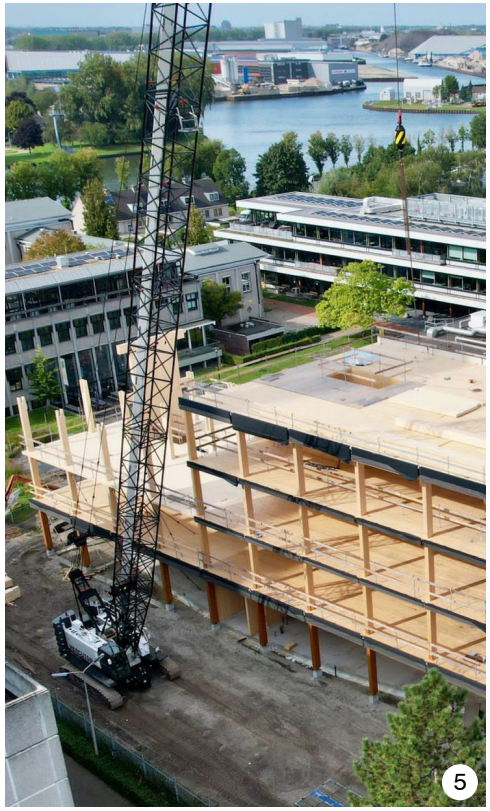




"Sloop niet tenzij je de materialen kan hergebruiken. Beperk het gebruik van nieuw materiaal"







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.

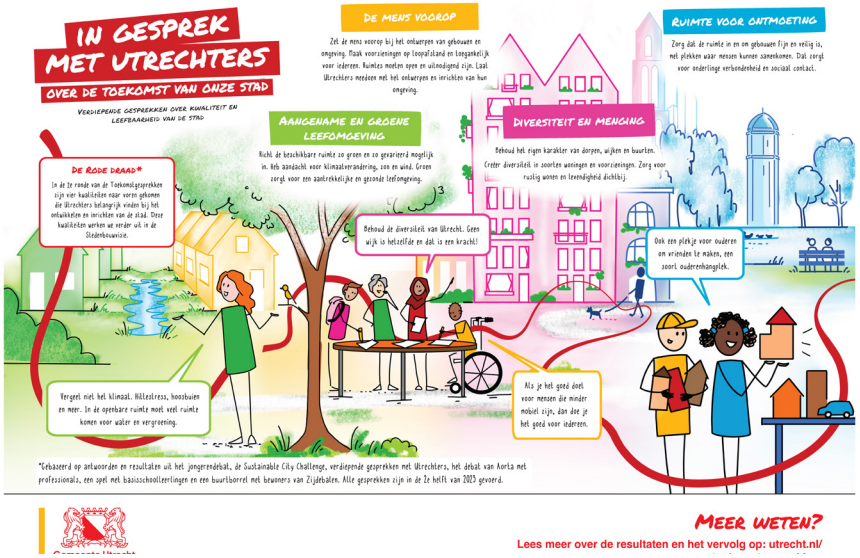
- We hebben te maken met klimaatverandering, maar ook met woningnood. Hoe kunnen we toch zoveel mogelijk verdichten en daarbij ook rekening houden met vergroening? Welke keuzes moeten we maken?

- 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 enquete 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 steevast 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.



Kinderen bouwen hun stad van de toekomst

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 wat 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 klimaatadapatie 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, ruimelijk 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-oorloogse 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 buren 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 aantrekkelijke 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 voorzieningenworden 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 bevoorraad 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 grootstedelijke verdichting rondom een knooppunt zichtbaar. De stadsstraat vormt een logische route naar deze knoop.



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 maaswijde 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 m^2.
- 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 cirulair 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 algemen 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 materaal 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 Deeltuin, 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 Landschape 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 - Distrubutiebedrijf 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.