



Raadsbesluit

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

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Luc Mes
Kenmerk	11026347
Jaargang en nummer	2025, nr. 46
Vergaderdatum Raad	8 mei 2025
Referendabel	Ja
Geheim	Nee

De raad besluit:

1. De Visie stedenbouw Utrecht 2040: Ruimtelijke kwaliteit in de tien-minutenstad vast te stellen, met daarin:
 - a. de focus om bij elke ruimtelijke ontwikkeling te sturen op kwaliteit en leefbaarheid op verschillende schaalniveaus:
 - i. Identiteit van de plek. De identiteit van de plek wordt bepaald door zowel bestaande fysieke als sociale structuren. Bij het sturen op ruimtelijke ontwikkelingen wordt als uitgangspunt aangesloten op bestaande bebouwing en gekeken hoe nieuwe ontwikkelingen daar een toevoeging op kunnen leveren. Het behoud van sociale structuren en daarmee de herkenbaarheid van de plek staan daarin centraal.
 - ii. Dynamiek van de stad
 - iii. Mate van verdichting en hoogbouw
 - b. 12 stedenbouwkundige uitgangspunten voor elke ruimtelijke ontwikkeling
 - i. Ruimte voor gemeenschappen
 - ii. Stedenbouw met een menselijke maat
 - iii. Zachte overgang publiek-privé
 - iv. Een excellente plint
 - v. Buurten nodigen uit om te lopen
 - vi. Een uitnodigende openbare ruimte. Daarbij de volgende richtlijn toe te voegen (en dit in de beleidsnota en de toelichtende tekst, overal waar relevant, dienovereenkomstig aan te passen): Openbare ruimte dient inclusief, veilig en voor iedereen uitnodigend te zijn. Bij het ontwerpen van de openbare ruimte houden we met meerdere perspectieven rekening, waaronder vrouwen en non-binaire personen.
 - vii. Gevarieerde en verbonden groenblauw
 - viii. Een aangenaam microklimaat
 - ix. Ruimte voor het onverwachte, experiment en innovatie.
 - x. Meervoudig ruimtegebruik
 - xi. Een toekomstbestendig gebouw
 - xii. Hoogbouw met een menselijke maat
 - c. Linten en lintbebouwing wordt gezien als belangrijke (historische) structuren binnen de stad. Deze historische linten, dorpslinten, lintbebouwing (langs waterlopen) en overige linten, die in de Welstandsnota benoemd zijn en waarvoor het Welstandsniveau behoud of respect is toegekend worden bij (stedelijke) ontwikkelingen en wijzigingen versterkt. Het college opdracht te geven dit in de beleidsnota te verwerken.

Met dien verstande dat

1. Op pagina 30 onderaan de richtlijnen bij uitgangspunt 3 “Zachte overgang publiek-privé” twee extra richtlijnen worden toegevoegd:
 - Houd bij de toegankelijkheid van entrees, vluchtroutes en overgangszones standaard rekening met mensen met een beperking en gebruikers van hulpmiddelen. Waarborg toepassing van drempelvrije toegang, voldoende ruimte voor draaicirkels en bij voorkeur automatische deuren.
2. Op pagina 36 bovenaan bij de richtlijnen bij uitgangspunt 6 “Een uitnodigende openbare ruimte” een extra richtlijn wordt toegevoegd:
 - Houd bij het ontwerp van de openbare ruimte en de bebouwde omgeving expliciet rekening met fysieke, zintuiglijke en cognitieve toegankelijkheid. Op voorhand wordt niemand buitengesloten. Maak actief gebruik van ervaringsdeskundigheid bij het ontwerp.
3. Op pagina 16, onder het kopje *Verschijningsvorm van verdichting*, de volgende alinea wordt toegevoegd:

Middenbouw (10–30 meter of circa 4 tot 8 lagen) vormt een krachtig instrument voor stedelijke verdichting met behoud van leefkwaliteit. Als tussenvorm tussen laagbouw en hoogbouw draagt middenbouw bij aan een geleidelijke overgang in bouwhoogte, een herkenbaar straatbeeld en het behoud van de menselijke maat. In internationale steden als Wenen en Barcelona blijkt dat hoge dichtheden mogelijk zijn binnen deze schaal, zonder afbreuk te doen aan de leefbaarheid of cultuurhistorische waarden. Middenbouw biedt ontwerpvrijheid, flexibiliteit en maakt differentiatie in woningtypen mogelijk. Door middenbouw expliciet als volwaardige stedenbouwkundige optie te erkennen, ontstaat ruimte voor stedelijke groei met behoud van kwaliteit, maatwerk per buurt en samenhang in het stedelijk weefsel.

In gebiedsontwikkelingen en transformatieprojecten wordt zorgvuldig afgewogen of middenbouw een geschikt alternatief voor laagbouw is, mits dit aansluit bij de identiteit van de buurt en bijdraagt aan zowel hogere dichtheden als een hoge leefkwaliteit.
4. Als toelichting op het uitgangspunt in beslispunt 1.b.ix in de visie op te nemen:

Innovatie en experiment in woonvormen, bouwtechnieken en openbare ruimte zijn essentieel om Utrecht toekomstbestendig en leefbaar te houden. De concrete toepassing hiervan wordt bevorderd door bij nieuwe gebiedsontwikkelingen actief vernieuwende initiatieven te ondersteunen, bijvoorbeeld in de vorm van pilotprojecten. Tegelijkertijd bieden we ruimte voor het ontwikkelen en toetsen van nieuwe stedenbouwkundige concepten, waarbij creatief ruimtegebruik, het uitdagen van bestaande ontwerpprincipes en het stimuleren van verrassende combinaties van functies en vormen centraal staan. Utrecht wil hiermee een lerende stad zijn, waarin kennis en ervaring uit experimenten actief worden ingezet voor toekomstig beleid en ruimtelijke planvorming.
5. Op pagina 42 de volgende extra richtlijnen toe te voegen:
 - Stimuleer vernieuwende stedenbouwkundige concepten en pilotprojecten die creatief ruimtegebruik en verrassende functionele combinaties bevorderen, ondersteun integrale gebiedsontwikkeling met een dynamische mix van functies voor een levendige en duurzame stedelijke omgeving.
 - Geef ruimte voor flexibele en tijdelijke initiatieven in de openbare ruimte die bijdragen aan sociale innovatie en de leefbaarheid van de stad en betrek bewoners en gebruikers actief bij het ontwerpproces.
6. De volgende passages worden toegevoegd:

Utrecht wil verticaal bestemmen verankeren als startpunt binnen hoogbouwontwikkelingen. Dit betekent dat functies als wonen, werken, maatschappelijke en commerciële ruimte niet alleen horizontaal in de plint, maar juist ook verticaal in de torens worden gecombineerd. Deze functionele stapeling draagt bij aan het ontstaan van ‘verticale buurtjes’ waarin mensen op

verschillende lagen van het gebouw kunnen leven, werken en elkaar ontmoeten. Dit bevordert sociale interactie, draagt bij aan een levendige stad en maakt hoge dichtheden mogelijk zonder in te leveren op leefbaarheid en duurzaamheid. Door in te zetten op multifunctionele ruimten ontstaan inclusieve gebouwen die ruimte bieden aan uiteenlopende doelgroepen, waaronder woningzoekenden en startende ondernemers. Zo draagt verticaal bestemmen bij aan een veerkrachtige stad, waarin slim wordt omgegaan met schaarse ruimte en waarin nieuwe hoogbouw een vanzelfsprekend onderdeel vormt van een sociaal en functioneel gemengde leefomgeving.

Op pagina 28 de volgende extra richtlijnen toe te voegen:

- Richtlijnen voor functiemenging worden herzien om menging in de hoogte te stimuleren; niet alleen functiescheiding voorkomen, maar ook daadwerkelijk verticale integratie bevorderen.
 - Ontwikkelaars worden actief uitgedaagd tot vernieuwende voorstellen die verticaal bestemmen integreren, waarbij juridische en financiële barrières samen met publieke en private partners worden gesignaleerd en aangepakt, met als doel het normaliseren van verticaal bestemmen in de Utrechtse ontwikkelpraktijk.
 - Grootschalige gebiedsontwikkelingen, zoals de Merwedekanaalzone en Rijnenburg, worden expliciet ingezet als leeromgevingen voor verticaal bestemmen, waarin geëxperimenteerd, geëvalueerd en bijgestuurd wordt op basis van praktijkervaringen.
7. De hoogbouwzone zoals aangegeven voor Leidsche Centrum Kern tussen het spoor, Grauwaartsingel en Parijsboulevard en Leidsche Rijn Centrum Oost langs de Vleutensebaan alleen betrekking heeft op nog onbebouwde kavels waarvoor nog geen vastgestelde bouwplannen bestaan, zijnde kavel A1 en A3 én C4 en C5 (conform de meest recente kavelkaart Leidscherijn Centrum). Noodzaak voor een gebiedsgerichte onderbouwing en uitwerking blijft ook voor deze zones bestaan.
8. Op pagina 30 de 3e richtlijn bij uitgangspunt 3 “Zachte overgang publiek-privé” als volgt wordt gewijzigd (de onderstreepte tekst wordt toegevoegd):
Voor woonblokken met een parkeergarage geldt dat de parkeergarage niet direct doorgeschakeld naar de woning mag zijn. Dit betekent dat een lift (geen hefplateau) 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. Gemeenschappelijke garages en fietsenstallingen zijn altijd voor iedereen toegankelijk.
9. Op pagina 38 bij de richtlijnen bij uitgangspunt “Gevarieerd en verbonden groenblauw”:
1. Bij de eerste richtlijn achter de zin “Gebruik een diversiteit aan soorten ten behoeve van de biodiversiteit.” wordt toegevoegd:
 - Ga bij elke gebiedsontwikkeling die gestart wordt uit van kansen voor dieren, zoveel mogelijk behoud van hun leefgebied en van bestaande bomen.
 2. Bij de tweede richtlijn achter de zin “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” toe te voegen:
 - Houd de hoofdgroenstructuur in stand en bebouw deze in principe niet.
 3. Na de 9 richtlijnen die er al staan 1 extra richtlijn toe te voegen:
 - Zorg in enkele buurten voor mensluwe zones. Deze bieden een rustige omgeving voor planten en dieren waar mensen in principe niet welkom zijn.
 4. De titel van dit uitgangspunt en van dit hoofdstuk te wijzigen van “Gevarieerd en verbonden groenblauw” in “Biodivers, gevarieerd en verbonden groenblauw”.

10. Op bladzijde 24 (onder hoofdstuk 3.1 Ruimte voor gemeenschappen) de volgende richtlijn wordt toegevoegd:

Er zorg voor te dragen dat de ruimtelijke ontwikkelingen in een buurt niet worden ingezet voor gentrificatie met als inzet om het verdrijven van minder draagkrachtige bewoners actief tegen te gaan.

en de Visie stedenbouw Utrecht 20240 dienovereenkomstig aan te passen.

2. De Hoogbouwvisie uit de Omgevingsvisie (dd.13 januari 2005) in te trekken en de Visie stedenbouw Utrecht 2040: Ruimtelijke kwaliteit in de tien-minutenstad toe te voegen aan de 'Omgevingsvisie Utrecht' ter aanvulling van het koersdocument 'Utrecht Dichtbij: de tienminutenstad; Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040' en het overzicht 'Lijst beleidsdocumenten van de Omgevingsvisie Utrecht' en de internetpagina <https://omgevingsvisie.utrecht.nl/> hierop aan te passen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 8 mei 2025.

De griffier,

De voorzitter,

Miguel Israel

Sharon A.M. Dijkma