

Voorstel aan de gemeenteraad

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

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

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

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

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

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

Context

Aanleiding

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

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

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

Moties en toezeggingen

In de Visie zijn moties en toezeggingen als volgt verwerkt:

[M2019-199: Verticaal bestemmen](#)

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

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

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

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

M2020-112 - Hoogbouw met een visie

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

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

Juridische context

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

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

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

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

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

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

Beslistermijn

Er is geen specifieke beslistermijn voorzien.

Beoogd effect

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

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

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

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

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

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

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

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

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

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

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

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

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

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

Financiën

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

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

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

Investeringsopgave

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

De voornaamste strategieën zijn (in willekeurige volgorde):

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

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

Derden

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

Vervolg

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

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

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

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

Samen stad maken (voorheen: Participatie)

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

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

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

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

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

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

Communicatie

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

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

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

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

Referendabel

De Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht is van toepassing.

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Visie stedenbouw Utrecht 2040

Bijlagen informatief

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