

# Ruimtelijke kwaliteit in de tien-minutenstad



## Stedenbouwvisie

Stedenbouwkundige uitgangspunten  
voor kwaliteit en leefbaarheid



Gemeente Utrecht

[omgevingsvisie.utrecht.nl](http://omgevingsvisie.utrecht.nl)

# Ruimtelijke kwaliteit in de tien-minutenstad

## Stedenbouwkundige uitgangspunten voor kwaliteit en leefbaarheid

Wat we bouwen – en met welke kwaliteit – heeft grote impact op de gehele stad. De stedenbouwvisie beschrijft hoe we in Utrecht kunnen uitbreiden met meer woningen en voorzieningen en hoe we daarbij de bestaande kwaliteiten en leefbaarheid in Utrecht behouden en versterken. We benoemen welke maat en schaal passend is bij ruimtelijke ontwikkelingen in Utrecht en wat de maximaal toegestane bouwhoogtes in de gemeente zijn. Met als doel dat Utrecht een fijne plek blijft voor huidige en nieuwe bewoners, ondernemers en bezoekers.

### Voor wie is dit document en hoe wordt het gebruikt?

Het document is voor iedereen die betrokken is bij de ruimtelijke ontwikkeling van Utrecht, zoals stedenbouwkundigen, lokale bestuurders en ontwikkelaars. Het helpt hen om met elkaar in gesprek te gaan over hoe nieuwe projecten vorm krijgen. Het document helpt ervoor te zorgen dat nieuwe ontwikkelingen voldoen aan de standaarden voor kwaliteit en leefbaarheid die we in Utrecht belangrijk vinden. Waarbij er afgeweken kan worden als er aangetoond kan worden dat hetzelfde doel bereikt wordt met andere oplossingen. Zo blijven we flexibel en houden we ruimte voor innovatie.

### Status van het document

De stedenbouwvisie is een aanvulling op de bredere ruimtelijke visie van Utrecht, genaamd de RSU2040. In dit document hebben we vastgelegd waar we in Utrecht willen verdichten. Met de stedenbouwvisie benoemen we de manier waarop we dit willen realiseren en we

hebben daarbij met name aandacht voor de beoogde stedenbouwkundige kwaliteiten voor de gehele stad. We vertalen dit naar ruimtelijke uitgangspunten die nodig zijn om de beoogde kwaliteit en leefbaarheid in Utrecht te bereiken. Het document is onderdeel van de omgevingsvisie Utrecht en zorgt er samen met andere beleidsdocumenten voor dat Utrecht een aantrekkelijke, gezonde en leefbare stad blijft voor iedereen.

### De Utrechtse basis

De gemeente Utrecht is divers, gevormd door vier woonplaatsen en tien wijken, elk met unieke ruimtelijke kenmerken en sociale structuren. Utrechters hechten waarde aan de combinatie van stadsleven met een dorpsgevoel, waarbij historische kenmerken behouden blijven en de kwaliteit van leven wordt versterkt door duurzame stadsontwikkeling.

Op basis van de uitkomsten van ruim 4500 ingevulde enquêtes en diverse verdiepende gesprekken met ruim 280 Utrechters zijn vier kernwaarden geformuleerd voor de ruimtelijke ontwikkeling van Utrecht:

- De mens voorop
- Diversiteit en menging
- Ruime voor ontmoeting
- Aangename en groene leefomgeving



Tijdens de straatinterviews zijn 553 Utrechters gesproken over wat zij belangrijk vinden voor de toekomstige inrichting van de stad.

## Sturen op kwaliteit

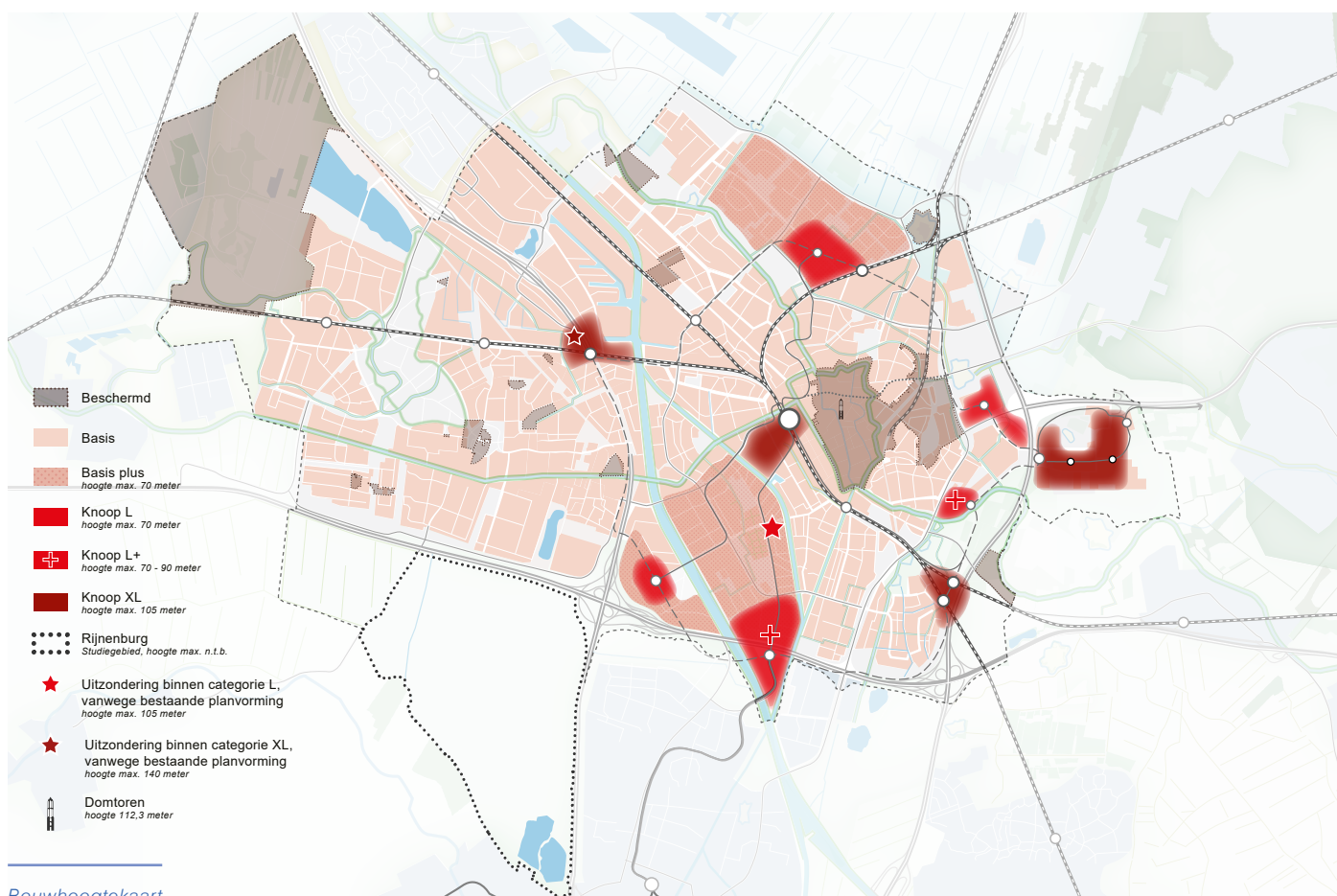
Met de stedenbouwwisie is het streven om bij stedelijke ontwikkeling de bestaande kwaliteiten te behouden en deze zoveel mogelijk te versterken. We sturen op kwaliteit en leefbaarheid en houden bij elke ontwikkeling rekening met de identiteit van Utrecht, de dynamiek van de stad en wijk en de mate van hoogbouw die per gebied passend is. Dit alles draagt bij aan een diverse en leefbare stad waarin verschillende functies in harmonie naast elkaar bestaan.

- **Identiteit van Utrecht:** De identiteit van Utrecht wordt bepaald door historische structuren, zoals oude dorpskernen en stedelijke ontwikkelingen door de eeuwen heen. Verschillende buurten hebben diverse bouwstijlen en sociale structuren, zoals Kanaleneiland met naoorlogse flats en Lunetten met experimentele woningbouw uit de jaren 70. De stad is leesbaar door historische structuren en landschappelijke kenmerken die bijdragen aan de identiteit van elke plek.
- **Dynamiek van de stad:** Utrecht streeft naar een compacte 'tien-minutenstad', waarin functies zoals wonen, werken, ontspannen en uitgaan gemengd zijn en binnen tien minuten bereikbaar zijn. Gebieden worden ingedeeld op basis van rust, reuring en ruis. Rustige buurten bieden ruimte voor wonen en groen, terwijl reuringgebieden levendige ontmoetingsplaatsen zijn met diverse voorzieningen. Ruisgebieden, zoals het Sciencepark, stimuleren innovatie en experimenten.

- **Verdichting:** De groei van Utrecht met meer woningen en voorzieningen wordt zo veel mogelijk gerealiseerd in de stad. Dat doen we voornamelijk op plekken rondom (hoogwaardig) openbaar vervoer, de zogenoemde knooppunten. Hiermee willen we extra druk op bestaande wijken zoveel mogelijk voorkomen, en de bestaande kwaliteit voor omliggende wijken verbeteren. Verdichting moet bijdragen aan een betere leefomgeving door investeringen in groen, voorzieningen en duurzaamheid. Hierbij wordt er gevarieerd in bouwdichtheden, van traditionele stedelijke blokken tot hybride blokken met verschillende hoogtes.

- **Hoogtes: Verdichten betekent niet dat alles de hoogte in gaat.** Hoogbouw in Utrecht wordt zorgvuldig gepland om de historische en culturele context te respecteren. Gebouwen hoger dan 30 meter worden als hoogbouw beschouwd en moeten passen bij de omgeving waarin ze worden geplaatst. Hoogteaccenten kunnen de stedelijke structuur versterken maar moeten in balans zijn met de omliggende bebouwing en historische waarde van de stad.

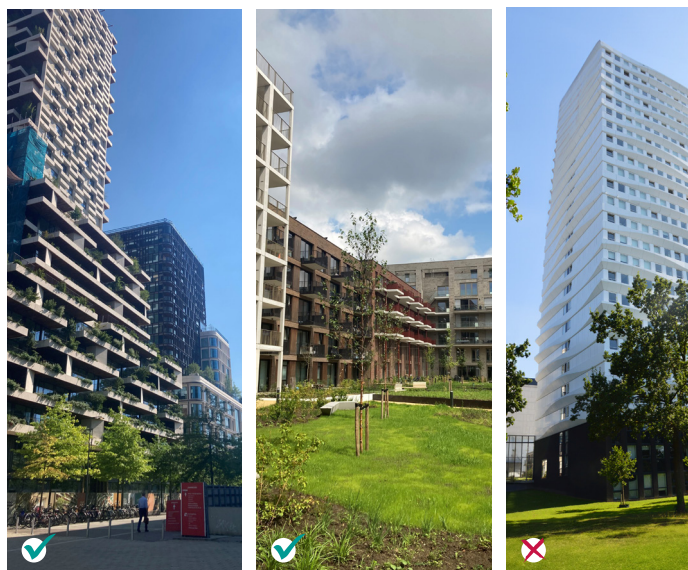
De stedenbouwwisie beschrijft uitgangspunten voor leefbaarheid en kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen in Utrecht, voor zowel de bestaande als de groeiende stad. We behouden de unieke kenmerken van de stad, terwijl we tegelijkertijd ruimte bieden voor groei en ontwikkeling die de leefbaarheid en kwaliteit voor alle inwoners verbetert.



### Stedenbouwkundige uitgangspunten

In de ruimtelijke strategie Utrecht 2040 is gekozen voor verdichting, omdat in de stad voorzieningen dichtbij zijn en om de stad beter te maken. We benutten de ruimtelijke ontwikkelingen in de stad om meer faciliteiten, beter openbaar vervoer en meer groen toe te voegen aan bestaande wijken. We verdichten vooral op de plaatsen waar openbaar vervoer en wegen bij elkaar komen.

In Utrecht willen we dat de voordelen daarvan (een woning voor iedereen, voorzieningen nabij, ontmoeting, sociale cohesie, betaalbaarheid, levendigheid) fors opwegen tegen de mogelijke nadelen (onveiligheid, overlast door drukte, vereenzaming en vervreemding).



In de stedenbouwvisie zijn 11 uitgangspunten benoemd die gezamenlijk de ingrediënten vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij elk uitgangspunt beschrijven we het gewenste doel en geven we richtlijnen mee om tot het doel te komen. en benoemen we de Utrechtse regels voor stedenbouw. De essentie van deze uitgangspunten is uit te leggen in zeven onderstaande regels die voor elke ruimtelijke ontwikkeling gelden.

### We bouwen voor gemeenschappen

We zorgen ervoor dat mensen in de stad zich thuis kunnen voelen in hun omgeving. De buurt en je woning is de plek waaraan je je identiteit ontleent en waarmee je je verbonden voelt. Contact met buurtgenoten is vanzelfsprekend, ook als je in hoogbouw woont. Er is ruimte om jouw thuisbasis en je (woon)omgeving eigen te maken.

- ✓ *Organiseer de buurt in kleine gemeenschappen van gelijkgestemden.*
- ✓ *Organiseer gemeenschappelijke ruimtes binnen het gebouw, binnentuin of straat.*

### We bouwen in hogere dichtheden met slanke hoogbouw, terugliggende torens en oog voor de menselijke maat

We verdichten om een stad voor iedereen te blijven. Om de ruimte zo goed mogelijk te gebruiken gaan we meer en vaker de hoogte in en combineren we functies steeds meer. Diversiteit in vorm, maat en schaal van gebouwen zorgt samen met een rijke detaillering in de architectuur voor aantrekkelijke buurten.

- ✓ *Stedelijk bouwblok met (binnen)tuin als uitgangspunt.*
- ✓ *Terugliggende torens op een stedelijke laag bij hoogbouw.*
- ✗ *Stand alone-torens hebben vaak een gesloten plint en een slecht windklimaat.*
- ✗ *Eindeloze repetitie van ramen zorgen voor een anoniem gebouw.*



### Elk gebouw dat we toevoegen draagt bij aan een klimaatadaptieve stad

Gebouwen hebben een minimale milieu-impact en houden rekening met de gevolgen van het veranderende klimaat. Door waterberging, groene gevels, materiaalgebruik, hernieuwbare energie, biodiversiteit en verkoeling. En het liefste door dit allemaal toe te passen.

- ✓ Groene binnenterreinen voor verblijf, groen, biodiversiteit en waterberging.
- ✓ Dubbelgebruik daken voor groen, energie en waterberging.
- ✓ Natuurlijke oplossingen voor technische oplossingen.
- ✗ Onvoldoende leefomstandigheden (leeflaag) voor planten, struiken en bomen om in een gebouwde omgeving te groeien.



### Gebouwen zijn gericht op de straat.

Gebouwen zijn georiënteerd op de straat, en hebben daar hun voordeuren, entrees en (raam)openingen. We voorkomen zoveel mogelijk dichte gevels aan de straat, omdat deze zorgen voor een gevoel van onveiligheid. De overgang tussen gebouw en straat biedt ruimte om deze eigen te maken. Deze zones voor de voordeur – ook als deze grenst aan een galerij of portiek - geven meer sociale veiligheid, ze verhogen de kwaliteit van de plint en ze verhogen de interactie tussen private en de publieke leefruimte.

- ✓ Eigen zone voor de voordeur voor bankjes en groen, ook op hoogte (leefgalerij).
- ✗ Een gesloten begane grond door installaties of dichte gordijnen.



### De openbare ruimte is leefruimte en nodigt uit voor ontmoeting.

Het leven in de openbare ruimte neemt toe, want de gemiddelde woning wordt steeds kleiner en steeds minder grondgebonden. We ontmoeten elkaar in de openbare ruimte (ook niet-commercieel) en dat moet voor iedereen op loopafstand kunnen. Met de klimaatverandering zijn omgevingsfactoren zoals wind, schaduw, zon en geluid steeds meer van belang om comfortabele verblijfsplekken te creëren.

- ✓ Stimuleer ontmoeting door de openbare ruimte multifunctioneel in te richten voor verschillende doelgroepen.
- ✓ Zorg voor voldoende schaduw en vermijd windoverlast.
- ✗ Openbare ruimte gedomineerd door autogebruik.



### Voorzieningen die behoren bij het gebouw worden inpandig opgelost.

Ruimte in de openbare ruimte is schaars en willen we zoveel mogelijk benutten voor ontmoeting en groen. Dus gebruiken we de gebouwde ruimte zoveel mogelijk voor het inpassen onder andere (fiets)parkeren, logistiek en nutsfuncties. Om dichte gevels aan de straat te voorkomen worden deze functies, die vanaf de straat toegankelijk moeten zijn, aan de minst publieke zijde ingepast.

- ✓ *Utilitaire voorzieningen liggen binnen de rooilijn van het bouwblok.*
- ✓ *Entrees naar utilitaire voorzieningen zijn meeontworpen binnen de architectuur van het gebouw.*
- ✗ *Gesloten gevels aan de straat over een lange afstand.*
- ✗ *Onnodige voorzieningen in de openbare ruimte.*



### We laten ruimte voor het onverwachte.

De stad bruist op plekken waar ruimte is voor initiatief. Dat kan groot: in de 'rafelranden' van de stad, maar ook klein door 'rommelruimte' in de eigen (woon)omgeving. Eigenaarschap – collectief of individueel – draagt positief bij aan de ontwikkeling van de stad en zorgt voor betrokkenheid. We bieden daarom ruimte en zijn flexibel om deze creativiteit en spontaniteit te laten ontstaan. We behouden rafelranden in de stad bieden ruimte voor initiatieven en innovatieve projecten.

- ✓ *Biedt ruimte voor tijdelijke invulling van leegstaand vastgoed of kavels.*
- ✓ *Biedt ruimte aan bewoners om hun woonomgeving eigen te maken.*
- ✓ *Behoud bestaande lokale ondernemers, broedplaatsen en andere initiatieven zo veel mogelijk.*

Meer lezen over de Stedenbouwvisie?

Kijk op [omgevingsvisie.utrecht.nl/de-koers](https://omgevingsvisie.utrecht.nl/de-koers)



**Gemeente Utrecht**

**Bezoekadres:** Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht  
**Postadres:** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht  
**Telefoon:** 030 - 286 00 00