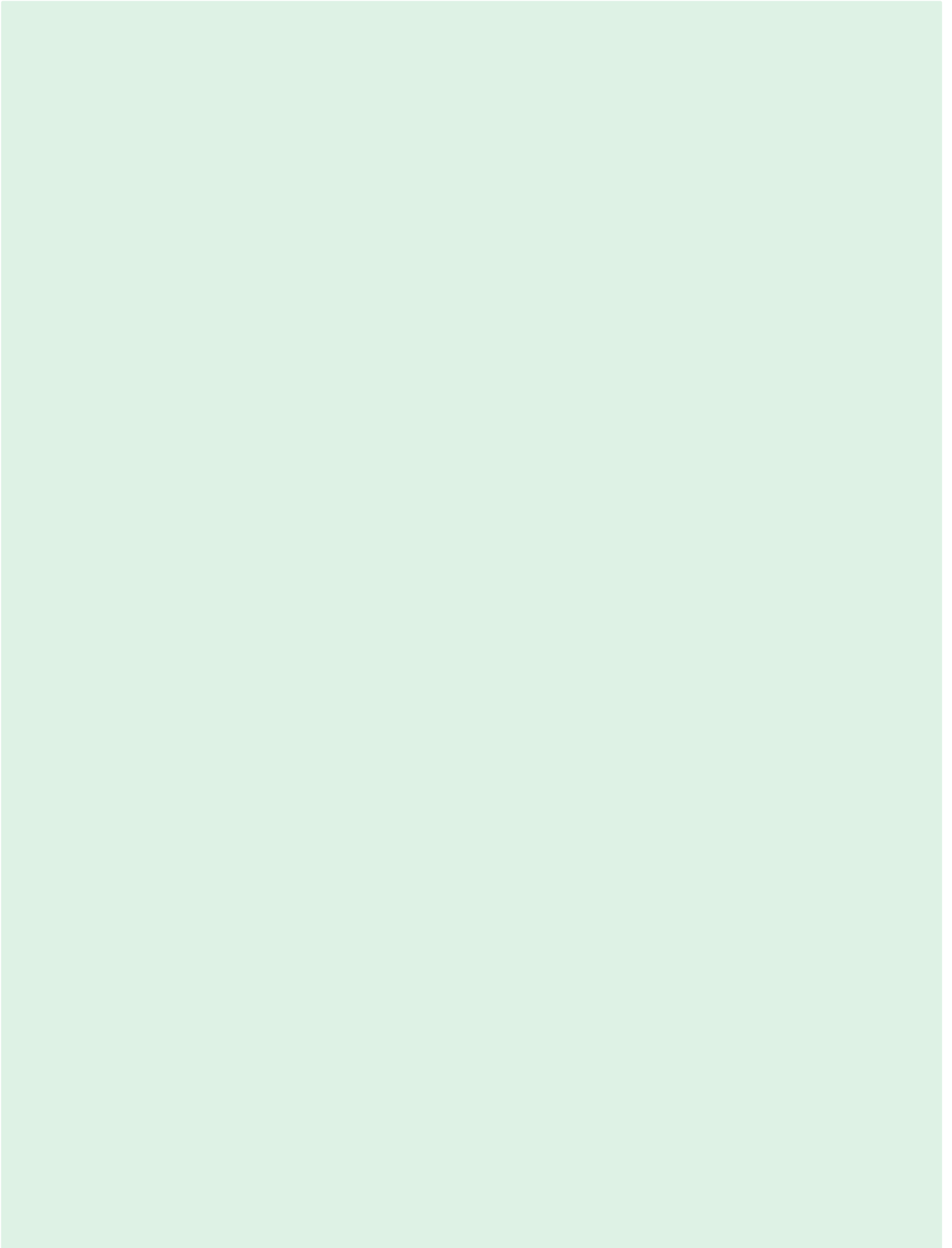




Omgevingsagenda Houten 2040 en verder: Van groeigemeente naar bloeigemeente

16 september 2025



Inhoud

Samenvatting

1. Inleiding	1
2. De nieuwe koers: Van groeikern naar bloeikern	4
2.1 Het ontstaan van ons unieke DNA	4
2.2 De nieuwe koers	5
2.3 Eerste invulling	6
3. Toekomstbeeld Houten 2040	10
3.1 De kern Houten	11
3.2 De schil van Houten	13
3.3 Het buitengebied	14
3.4 Kaartbeeld Houten 2040	17

Deze omgevingsagenda is tot stand gekomen in samenwerking met



Samenvatting

Voor u ligt de Omgevingsagenda Houten. Hierin beschrijven we de hoofdkoers voor de bescherming en ontwikkeling van de (fysieke) leefomgeving in de gemeente Houten tot 2040 en daarna. De omgevingsagenda is een tussenstap op weg naar de Omgevingsvisie.

De basis voor deze koers vormt allereerst het omgevingspalet. Daarin hebben we alle (beleids)keuzen die de gemeente de afgelopen jaren over de fysieke leefomgeving heeft gemaakt bijeengebracht. We hebben ze aangevuld met de trends en ontwikkelingen en kansen die we zien op weg naar 2040. Een tweede basis zijn de besluiten die de raad parallel aan de besluitvorming over het omgevingspalet en de voorbereiding van de omgevingsagenda heeft genomen.

Alle recente besluiten hebben één ding gemeen. Ze bouwen voort op het behouden en versterken van het Houtens DNA. Een DNA dat zich kenmerkt door hechte gemeenschappen en zorg voor elkaar. En een DNA waarin het verleden, het groen, de fiets en ontmoeting een belangrijke rol spelen. In deze omgevingsagenda brengen we de bescherming en benutting van onze unieke identiteit onder één centrale koers: **van groeigemeente naar bloeigemeente**.

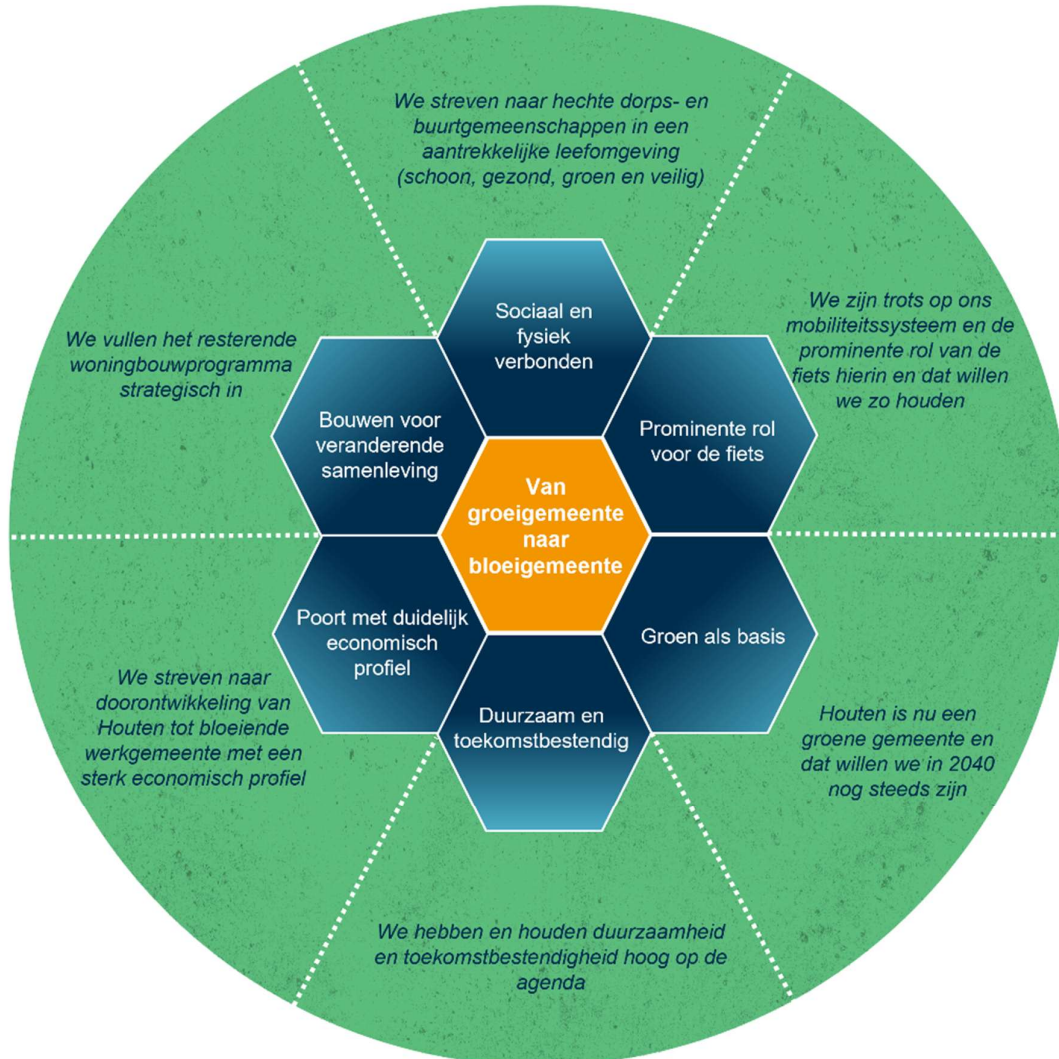
We zien in 2040 een bloeiende gemeente voor ons, met een bruisend centrum en een groene hoofdkern die goed verbonden is met een vitaal en aantrekkelijk buitengebied; een gemeente met een leefbare, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving voor iedereen. Om dat te bereiken denken we dat we meer zorg en aandacht moeten geven aan het behouden, verbeteren en toekomstbestendig maken van wat we al hebben. Zodat Houten in 2040 en lang daarna een gemeente is waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen, zich veilig voelen en een gezond leven kunnen leiden. De dragers voor deze ontwikkeling zijn onze gemeenschap, onze identiteit, de unieke ruimtelijke kenmerken van onze kernen, onze waardevolle landschappen en het bijzondere erfgoed.

Aanvullend op het bestaande beleid maken we in deze omgevingsagenda daarom een aantal keuzen:

1. We zien groeien niet meer als onze belangrijkste opgave. Met de bouwopgave van 4.750 woningen tot 2040 komt aan de grote groeisput die we hebben gemaakt een eind. We blijven nieuwe woningen realiseren en doen dat heel bewust, maar we verleggen de focus naar behoud en versterking van wat er al is en de kwaliteiten die onze inwoners zo belangrijk vinden.
2. We dragen graag bij aan de regionale opgaven, maar zetten de bestaande kwaliteiten van onze gemeente daarvoor niet op het spel. We zoeken naar oplossingen die passen bij het Houtens DNA.
3. We kiezen voor meer sturing op de economische ontwikkeling in de gemeente, gericht op verduurzaming, energietransitie, circulaire economie en een duidelijker economisch profiel. Dit faciliteren we op bestaande werklocaties, die intensiever zullen worden benut, waar volop ruimte is voor klimaatadaptatie en sprake is van een gezonde werkomgeving.
4. We kiezen voor het behoud van het huidige voorzieningenniveau. Daarbij realiseren we ons dat we daarvoor afhankelijk zijn van andere partijen. Waar voorzieningen verdwijnen zetten we extra in op een goede bereikbaarheid van voorzieningen elders.
5. We zetten de fysieke leefomgeving en de openbare ruimte zoveel mogelijk in om een gezonde leefstijl van onze inwoners, de sociale samenhang in onze buurten en inclusie te bevorderen.

Deze keuzen zijn terug te vinden in de manier waarop we de stap van groeigemeente naar bloeigemeente willen invullen. In onderstaande figuur zijn de hoofdlijnen samengevat:

Omgevingsagenda Houten



1. Inleiding

Voor u ligt de Omgevingsagenda Houten. In deze agenda beschrijven we de hoofdkeers voor de bescherming en ontwikkeling van de (fysieke) leefomgeving in de gemeente Houten tot 2040 en daarna. Centraal in deze koers staat de ontwikkeling van Houten **van groeigemeente naar bloeigemeente**.

De Omgevingsagenda is een belangrijke stap op weg naar de Houtense omgevingsvisie (zie figuur 1). De omgevingsvisie gaat ons helpen om sneller te beslissen of nieuwe plannen passen binnen de toekomst van Houten. Ook weten inwoners, belanghebbenden en initiatiefnemers beter waar ze aan toe zijn en wat er van hen wordt verwacht. Alle informatie over de toekomst van Houten staat dan namelijk op één plek. De Omgevingswet, die geldt sinds 1 januari 2024, verplicht alle gemeenten om vóór 2027 een omgevingsvisie te maken.

Plan van aanpak Houtense omgevingsvisie: Naar een omgevingsvisie in drie fasen

1. Fase 1: In het Omgevingspalet hebben we eerst alle bestaande ambities voor onze leefomgeving op een rij gezet. Die hebben we aangevuld met allerlei ontwikkelingen die de komende 15 jaar van invloed zijn op onze leefomgeving.
2. Fase 2: In deze Omgevingsagenda brengen we meer samenhang aan in onze ambities. Daarvoor hebben we met input uit de samenleving een toekomstbeeld voor de leefomgeving opgesteld. Daarin staat de hoofdrichting voor de ontwikkeling van de leefomgeving en de keuzes die we maken voor de toekomst.
3. Fase 3: In de Omgevingsvisie werken we de koers uit de Omgevingsagenda verder uit in lange termijn doelen en beschrijven hoe we die doelen willen realiseren. Tenslotte gaan we in op de vraag hoe we de omgevingsvisie actueel kunnen houden. Daarbij houden we rekening met de inhoudelijke eisen die de Omgevingswet aan de Omgevingsvisie stelt.

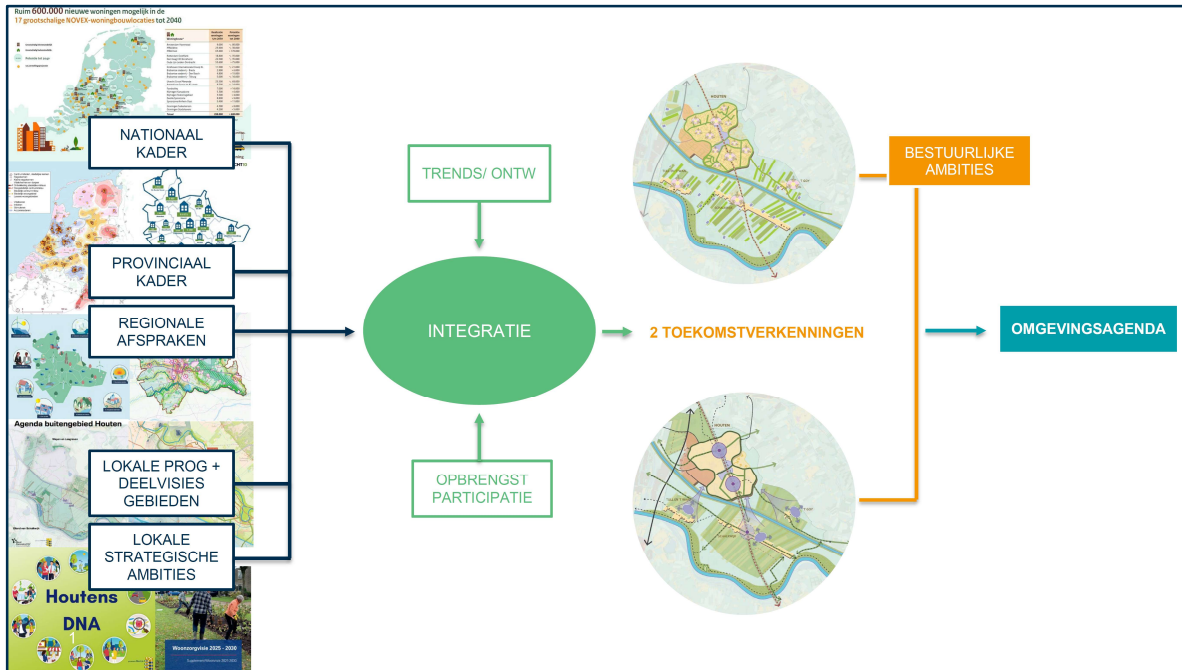
Figuur 1: Naar een omgevingsvisie in 3 stappen

Het Omgevingspalet als basis voor de Omgevingsagenda

Bij het opstellen van de Omgevingsagenda zijn we niet opnieuw begonnen. We hebben gebruikt gemaakt van allerlei plannen die er al liggen voor Houten en de regio (zie figuur 2: Kaders voor de omgevingsagenda). Plannen van het Rijk, van de provincie en plannen van de gemeente zelf. Denk aan het Houtens DNA, de Woonvisie en het regionale Integraal Ruimtelijk Perspectief (IRP). Al die plannen zeggen iets over hoe we in de toekomst willen wonen, werken en leven. De inhoud ervan hebben we bij elkaar gebracht in het omgevingspalet. Het omgevingspalet is door de raad vastgesteld als inhoudelijke basis voor de omgevingsagenda.

Aandacht voor nieuw beleid

Tijdens de voorbereiding van deze omgevingsagenda heeft de raad nog een aantal nieuwe plannen voor de leefomgeving vastgesteld. Zoals de Sociale Koers, de Woonzorgvisie, de Agenda Buitengebied, de gebiedsvisie Centrum, Molenzoom, Koppeling (CMK) en de gebiedsvisie Houten-Oost. Ook deze nieuwe plannen zijn input geweest voor het opstellen van het toekomstbeeld voor de hele gemeente. In de Omgevingsagenda kunnen inwoners, organisaties en bedrijven daardoor voor het eerst zien welke hoofdrichting Houten op wil.



Figuur 2 Kaders voor de omgevingsagenda

Input van inwoners en stakeholders

Bij de voorbereiding van deze Omgevingsagenda hebben we inwoners en stakeholders om advies gevraagd. De basis voor de participatie was de eerste ambtelijke 'Houtskoolschets voor de Omgevingsagenda' (vrijgegeven door het college op 24 juni 2025). Tijdens twee dialoogsessies hebben we dit toekomstbeeld bij professionals en inwoners getoetst. Op Houten Praat Mee konden inwoners digitaal input leveren voor de Omgevingsagenda. De opkomst bij beide dialoogsessies was lager dan gemiddeld. Alle input die we hebben gekregen was waardevol, maar niet alle ideeën pasten bij het abstractieniveau van de omgevingsvisie. De meeste tips en adviezen ondersteunden de keuzen die de gemeente eerder al heeft gemaakt, bijvoorbeeld in het Houtens DNA.

Een aantal adviezen heeft heel concreet een plek gekregen in dit document. Tijdens de stakeholdersessie werd door de aanwezigen bijvoorbeeld geadviseerd om een stevige koppeling te maken tussen sociale samenhang, gezondheid, welbevinden en de fysieke leefomgeving. De inrichting van de openbare ruimte kan bijdragen aan ontmoeting, ontspanning en gezond gedrag. Dit heeft een plek gekregen in de invulling van de koers (paragraaf 2.2).

Een aantal inwoners gaf aan dat we goed moeten aansluiten bij de demografische ontwikkelingen, niet alleen tot 2040, maar ook daarna. De vergrijzing piekt de komende tien jaar, maar zal daarna ook weer afnemen. Dat betekent dat we vooral flexibele of levensloopbestendige woningen zouden moeten realiseren. Ook dit heeft een plek gekregen in de invulling van de koers (paragraaf 2.2).

De uitvoerende partijen zetten vraagtekens bij de uitvoering van de omgevingsagenda. De vraagstukken van vandaag zijn complex en urgent, maar de middelen om er een antwoord op te geven zijn beperkt. We moeten ons realiseren dat het langer zou kunnen duren voordat de ambities worden bereikt. In de titel van deze agenda hebben we dit meegenomen.

Veel vragen over de toekomst van Houten hadden we al aan de samenleving gesteld tijdens de voorbereiding van al vastgestelde beleidsdocumenten. Bij de voorbereiding van het Houtens DNA, de agenda buitengebied, de gebiedsvisie CMK en de Sociale Koers bijvoorbeeld, is er uitgebreide participatie geweest. We hebben die participatie niet overgedaan. We hebben juist zorgvuldig gekeken naar het voorkomen van dubbele participatie en gecommuniceerd dat al geparticipeerd beleid blijft staan. Tegelijkertijd hebben we direct en indirect gebruik gemaakt van de resultaten van die participatie, door de omgevingsagenda te baseren op deze beleidsdocumenten.

Leeswijzer

Deze omgevingsagenda bestaat uit meerdere onderdelen. Hoofdstuk 2 gaat in op de nieuwe koers voor Houten en de strategische ambities die daarop aansluiten. Deze strategische ambities hebben voor verschillende deelgebieden in de gemeente een andere doorwerking. In hoofdstuk 3 zijn daarom de hoofdlijnen uit de koers per deelgebied vertaald.

2. De nieuwe koers: Van groeikern naar bloeikern

Houten heeft een uniek DNA. Een DNA dat op verschillende manieren het welzijn van onze inwoners ondersteunt. Houten staat internationaal bekend om haar fietsgerichte infrastructuur. Maar ook de groene structuur en de compacte herkenbare buurten met ruimte voor ontmoeting dragen eraan bij dat het in de gemeente goed wonen, werken en ontspannen is.

Voor al onze huidige en toekomstige inwoners, willen de we kwaliteit van leven in onze gemeente behouden en versterken. In de sociale koers heeft de gemeente vastgelegd hoe daar vanuit het sociaal domein aan wordt gewerkt. De gemeente Houten wil een **krachtige en zorgzame samenleving** zijn, waarin mensen naar elkaar omkijken en niemand wordt buitengesloten.

Het behoud van brede welvaart vraagt ook om een duidelijke koers voor het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving. In dit hoofdstuk beschrijven we vanuit ons verleden en het heden de koers op weg naar Houten in 2040 en daarna. Voor een mooie toekomst voor onze kinderen en de generaties die volgen. Voor onze ondernemers. En voor inwoners uit de regio, die in onze gemeente werken en recreëren.

2.1 Het ontstaan van ons unieke DNA

Boerderijen en landerijen

Op 1 januari 1961 werd de gemeente Houten officieel gevormd door de samenvoeging van de voormalige gemeenten Houten, Schalkwijk en Tull en 't Waal. De nieuwe gemeente bestond uit verschillende kleine dorpen, boerderijen en landerijen. Het dorp Houten was gebouwd rond een kerk en enkele wegen die uitwaaiden in het landelijke gebied. Schalkwijk was een lintdorp, ontstaan langs de Schalkwijkse Wetering, en had een lange, smalle bebouwing. Hoewel de dorpen qua vorm verschilden, waren Houten en Schalkwijk toen ongeveer even groot.

De gemeente werd doorkruist door de spoorlijn Utrecht – 's Hertogenbosch die in de periode 1865-1870 werd aangelegd. Op 750 meter van het dorp Houten lag een station. Bij de aanleg van de spoorlijn en het ontstaan van de gemeente Houten kon nog niemand bedenken, wat die spoorlijn 100 jaar later voor de gemeente zou betekenen.

Een uniek concept als basis voor groei

Pas vanaf 1965 begon Houten zich langzaam richting het spoor uit te breiden. De groei kreeg een vlucht toen Houten in 1966 werd aangewezen als groeikern. Er werd een bijzonder ruimtelijk plan ontwikkeld om deze groei te realiseren. Volgens het plan kreeg de kern Houten een symmetrische vlindervorm, met de spoorlijn als symmetrie-as en een rondweg aan de buitenrand. De woonwijken werden als "lobben" rond het centrum gegroepeerd, met het oude dorp Houten als één van die lobben. Er werden groenzones gecreëerd tussen het centrum en de buitenrand en elke wijk kreeg eigen groenvoorzieningen. De ontwerpers hielden daarbij rekening met de waarde van het omliggende landschap en de relatie tussen het dorp en het buitengebied. Het autoverkeer werd zoveel mogelijk gescheiden van het langzaam verkeer. Daarbij werd de auto zo snel mogelijk naar de rondweg geleid, terwijl de fiets- en wandelroutes naar het (nieuw te ontwikkelen) centrum en station waren gericht.

Dit plan voor Houten markeert het begin van wat nu het 'Houtens DNA' wordt genoemd. Het gaf Houten een uniek karakter, anders dan andere dorpen en groeikernen in Nederland. Het concept van de "fietsstad" zorgde voor een prettige, veilige en duurzame leefomgeving voor de inwoners.

Het plan was ook het begin van een periode van snelle groei. Vanaf de jaren '80 groeide Houten uit van een klein dorp naar een volwassen stad met een sterke identiteit, die goed verbonden is met haar omgeving. Het oorspronkelijke ontwerp werd steeds behouden. In 1990 kreeg Houten een tweede groeitaak. Na jaren van onderzoek werd het bestaande concept gespiegeld naar het zuiden, waardoor Houten-Zuid ontstond.

Nu, in 2025, is ook deze uitbreiding afgerond. We staan voor de vraag hoe we de verdere ontwikkeling van onze gemeente en onze leefomgeving vormgeven.

2.2 De nieuwe koers

In deze Omgevingsagenda kiezen we voor een nieuwe koers voor de periode tot 2040 en verder: van groeigemeente naar bloeigemeente. Deze koers legt de nadruk niet langer op groei, maar op het behouden en verbeteren van de woon- en leefkwaliteit voor onze inwoners. Houten is inmiddels uitgegroeid tot een 'volwassen kern' met meer dan 50.000 inwoners. De afgelopen vijftig jaar stonden vooral in het teken van de groei van het dorp. Nu willen we de focus verleggen naar de kwaliteit van de leefomgeving in de gehele gemeente.

We zien dat de eerst ontwikkelde gebieden in de kern Houten verouderen. We merken dat de leefbaarheid in de kleinere kernen onder druk komt te staan. Onze bevolking vergrijsd en de behoeften van onze inwoners veranderen. We ervaren dat de druk in het buitengebied verder toeneemt. En we hebben te maken met klimaatverandering en de energietransitie. De nadruk voor de leefomgeving verschuift van de ontwikkeling van nieuwe gebieden naar het zorgen voor het behoud en het goed functioneren van de bestaande gebieden. Dit betekent niet dat we niet meer willen bouwen: we vinden het belangrijk dat er genoeg woonruimte is voor iedereen die hier wil wonen en voldoende werkgelegenheid voor wie hier wil werken. Kijkend naar het geheel beseffen we ons echter dat het grootste deel van Houten in 2040 er nu al is. Daarom denken we dat we meer zorg en aandacht moeten geven aan het behouden, verbeteren en toekomstbestendig maken van wat we al hebben. Zodat Houten in 2040 en daarna een gemeente is waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen, zich veilig voelen en een gezond leven kunnen leiden. We zien een bloeiende gemeente voor ons, met een bruisend centrum en een groene hoofdkern die goed verbonden is met een vitaal en aantrekkelijk buitengebied; een gemeente met een leefbare, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving voor iedereen. De dragers voor deze ontwikkeling zit in onze identiteit, de unieke ruimtelijke kenmerken van onze kernen, onze waardevolle landschappen en het bijzondere erfgoed zoals de Hollandse Waterlinie en de kerkdorpen.

Het behouden en versterken van de bestaande kwaliteiten van Houten vraagt de komende 15 jaar om een andere strategie dan alleen groeien. We zullen ons steeds meer moeten richten op transformatie, herontwikkeling en revitalisering. We zullen gaandeweg ook meer moeten investeren in het onderhouden van wat er al is, zoals de openbare ruimte, het groen en het blauw. En we zullen steeds meer opgaven samen met onze inwoners en onze partners moeten oppakken.

2.3 Eerste invulling

We willen onze gemeente laten bloeien. Tegelijkertijd zullen we moeten inspelen op maatschappelijke trends, opgaven en ontwikkelingen waar we niet omheen kunnen. Denk aan de woningnood, de vergrijzing, de toenemende heterogeniteit van de samenleving, de klimaatverandering, de energietransitie en de circulaire economie. Als we het slim aanpakken kunnen die trends en ontwikkelingen ons de kansen en de mogelijkheden bieden om ook in 2040 aantrekkelijk te zijn. We gaan deze opgaven benutten om meteen ook onze eigen kwaliteiten te versterken. In onderstaande figuur staat een overzicht van hoe we dat willen doen. In de tekst daarom lichten we de zes strategische ontwikkelijnen nader toe.



Figuur 3: Overzicht van de invulling van de koers

1. Sociaal en fysiek verbonden

We streven naar hechte dorps- en buurtgemeenschappen in een aantrekkelijke leefomgeving (schoon, gezond, groen en veilig). Gemeenschappen met een cultuur die zegt: "We helpen elkaar en doen het samen!" bevorderen de sociale cohesie. In zulke gemeenschappen wordt deelgebruik steeds gewoner en neemt het belang van eigen bezit af. De fysieke leefomgeving kan, als we die goed inrichten een verbindende factor zijn. Een plek waar bewoners elkaar ontmoeten, samen sporten en een praatje maken. En een plek die uitnodigt tot een gezonde levensstijl. Zo wordt de leefomgeving een weerspiegeling van de eigen identiteit.

Als gemeente hechten we eraan dat iedereen mee kan doen, dat niemand wordt buitengesloten en onze inwoners gezond oud kunnen worden. Dit vraagt - onder andere door het toenemend aantal ouderen - om

een andere aanpak dan in de tijd toen we als groeikern vooral jonge gezinnen huisvestten. We zetten daarom de komende jaren in op (verkeers)veiligheid, bereikbaarheids- en zorgoplossingen. We willen werken aan een gezonde en schone leefomgeving. Bewonersinitiatieven, zoals Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, helpen hierbij. Zo wordt de leefomgeving een weerspiegeling van de eigen identiteit.

2. Bouwen voor de veranderende samenleving

We vullen het resterende woningbouwprogramma strategisch in. In Houten, de regio en in veel andere delen van Nederland is een groot tekort aan woningen. Door het woningtekort zijn er te weinig huizen voor alle mensen, die een woning zoeken. Hierdoor stijgen de huur- en koopprijzen, wat het moeilijk maakt voor vooral jongeren en starters om een huis te vinden en in toenemende mate ook voor de middeninkomens. Ook kunnen mensen vaak niet verhuizen naar een woning die geschikt voor hen is. We vinden dat iedere inwoner van Houten ook in de gemeente zou moeten kunnen blijven wonen en er een geschikte woning moet kunnen vinden. We maken daarom plannen om de variatie in het woningaanbod te vergroten. We voegen woningtypen toe die nu onvoldoende in de gemeente aanwezig zijn, zoals woningen voor ouderen (met en zonder zorgvraag) en voor mensen met een lager inkomen. Ook geven we inwonersinitiatieven de ruimte en benutten we de bestaande voorraad beter. Zo doorbreken we de eenzijdige woningvoorraad in Houten. We verbeteren daardoor niet alleen de doorstroming op de woningmarkt, maar we creëren ook ruimte voor het huisvesten van aandachtsgroepen en mensen uit de regio. Het stapelen van stenen is daarmee geen doel meer op zich. Ons doel is het bouwen aan gemeenschappen en een plek waar iedereen prettig en duurzaam woont.

Het bouwen van woningen is een grote uitdaging waarbij de gemeente afhankelijk is van marktpartijen voor de bouw van deze woningen, De ruimtelijke procedures vergen tijd, maar ook een snelle aansluiting op het elektriciteit netwerk is niet meer vanzelfsprekend, etc. Om uiteindelijk voldoende woningen te bouwen, zijn er op papier meer plannen nodig dan strikt noodzakelijk is. Dat noemen we overprogrammeren: we maken plannen voor 30% meer woningen bovenop de behoefte. Daarmee geven we ook invulling aan de afspraken uit het Integraal Ruimtelijk Perspectief (IRP).

3. Groen als basis

Houten is nu een groene gemeente en dat willen we in 2040 nog steeds zijn. Onze inwoners vinden het groen een van de belangrijkste kwaliteiten van onze leefomgeving. We zijn zuinig op de doorlopende groene en blauwe structuren, het groen in onze woonwijken en ons groene en open buitengebied. Al het groen draagt bij aan een aangename, gezonde en duurzame leefomgeving. Door het groen en het water is de gemeente ook minder kwetsbaar voor de gevolgen van klimaatverandering. Groen zorgt voor schaduw en koelere plekken tijdens hete dagen en kan, mits goed ingericht, ook zorgen voor het bergen van regenwater tijdens piekbuien. Water zorgt ook voor verkoeling. Bovendien zijn groen- en watervoorzieningen goed te combineren met wandel- en hardlooperoutes en sport- en speelvoorzieningen. Zo bieden ze ruimte voor ontmoeting en ontspanning.

Zorgvuldig omgaan met ons groen en blauw en het verbeteren van de kwaliteit ervan is dus een randvoorwaarde op weg naar 2040. Bij elke ontwikkeling binnen of buiten de bebouwde kom zal de zorg voor het groen en de groenstructuren daarom een belangrijk aandachtspunt zijn. We willen het nu aanwezige groen zo veel mogelijk behouden. Daar waar dat door andere noodzakelijke ontwikkelingen niet mogelijk is, bijvoorbeeld bij verbreding van fietspaden of verdichting en nieuwbouw van woningen, zorgen we voor compensatie en kwaliteitsverbetering.

4. Prominente rol voor de fiets

We zijn trots op ons mobiliteitssysteem en de prominente rol van de fiets hierin en dat willen we zo houden. Nog steeds komen bezoekers uit binnen- en buitenland naar onze gemeente om te zien hoe wij dit hebben ingericht. Wij hebben bewust gekozen voor een duidelijke scheiding tussen langzaam verkeer en autoverkeer, wat zorgt voor veiligheid, doorstroming (én internationale erkenning). Houten beschikt daarnaast over sterke regionale verbindingen, waaronder twee treinstations, regionale buslijnen en hoogwaardige doorfietsroutes. Deze multimodale infrastructuur maakt het mogelijk om op een duurzame en gezonde manier langere afstanden af te leggen. We zetten daarom in op het behouden, versterken en actief benutten van de bestaande mobiliteitsvoorzieningen en -structuur als fundament voor toekomstgerichte mobiliteit. We houden daarbij rekening met de veranderende eisen in het langzaam verkeer als gevolg van vergrijzing en technologische ontwikkelingen. We blijven het principe hanteren dat langzaam verkeer voorrang heeft en richten nieuwe gebieden volgens het STOMP (stappen, trappen, openbaar vervoer, mobiliteitsdiensten, personenauto) principe in. Dat draagt bij aan een betere leefomgeving met minder geluidsoverlast, betere luchtkwaliteit en efficiënter ruimtegebruik. We zetten extra in op het bevorderen van lopen en fietsen, niet alleen omdat het gezond en duurzaam is, maar ook omdat het sociale interactie bevordert en verbondenheid vergroot.

Door het verbinden van mobiliteit, gezonde beweging en een gezonde leefomgeving, creëren we ook kansen voor slimmer ruimtegebruik en ruimtewinst die we in kunnen zetten voor andere functies. Vooral rondom de OV-knooppunten zien we daarvoor mogelijkheden, zeker in combinatie met sturend parkeerbeleid.

5. Poort met duidelijk economisch profiel

We streven naar doorontwikkeling van Houten tot bloeiende werkgemeente met een sterk economisch profiel. De centrale ligging van Houten dicht bij Utrecht maakt het aantrekkelijk voor bedrijven, vooral in de zakelijke dienstverlening, handel en zorg. Het aantal bedrijven en werkplekken blijft groeien, en er zijn veel zelfstandige ondernemers actief.

Een uitdaging is het vinden van voldoende ruimte voor bedrijven. De huidige bedrijventerreinen zijn vol, en we willen alleen nieuwe terreinen ontwikkelen als het echt niet anders kan. Daarom willen we bestaande terreinen beter benutten. Dit vereist een duidelijker economisch profiel, waar we samen met onze ondernemers invulling aan willen geven. Onze bedrijventerreinen zijn en blijven primair plekken waar gewerkt wordt.

Een andere oplossing is het combineren van functies op strategische locaties zoals het centrum, bijvoorbeeld multifunctionele accommodaties met werkruimtes, ontmoetingsplekken en zorgdiensten. Dit kan het woon-werkverkeer verminderen, de sociale binding versterken en de zorg dichterbij de inwoners brengen. Bovendien kunnen dit soort accommodaties bijdragen aan de verlevendiging.

6. Duurzaam en toekomstbestendig

We hebben en houden duurzaamheid en toekomstbestendigheid hoog op de agenda. Door toekomstbestendigheid en duurzaamheid te combineren, zorgen we voor een sterke, groene toekomst en een leefomgeving die op lange termijn gezond, veilig en prettig blijft voor onze inwoners en ondernemers. Toekomstbestendigheid betekent dat de keuzes die we nu maken, ook over tientallen jaren goed werken. Dit bereiken we door gebouwen aan te passen aan nieuwe behoeften en wijken in te richten met oog voor klimaatverandering. Duurzaamheid houdt in dat we bij plannen rekening houden met het milieu, bijvoorbeeld door een circulaire economie te bevorderen, herbruikbare materialen te stimuleren en afval te verminderen. Ook beschermen we de natuur en vergroten we de biodiversiteit.

Een belangrijke stap in zowel duurzaamheid als toekomstbestendigheid is de energietransitie, de overstap

van fossiele brandstoffen naar hernieuwbare energiebronnen zoals wind, zon en water. Dit vermindert schadelijke uitstoot en helpt het klimaat te beschermen, terwijl we minder afhankelijk worden van eindige grondstoffen en de energievoorziening robuuster maken voor de toekomst.

Houten streeft ernaar in 2040 energieneutraal te zijn. We hebben al windmolens bij het Amsterdam-Rijnkanaal geplaatst en locaties gekozen voor zonnenvelden, waarmee we ongeveer de helft van onze energie duurzaam kunnen opwekken. Inwoners en ondernemers dragen bij door zonnepanelen te plaatsen en energiebesparende maatregelen te nemen. Om de energietransitie succesvol te maken, zijn goede regionale afspraken essentieel.

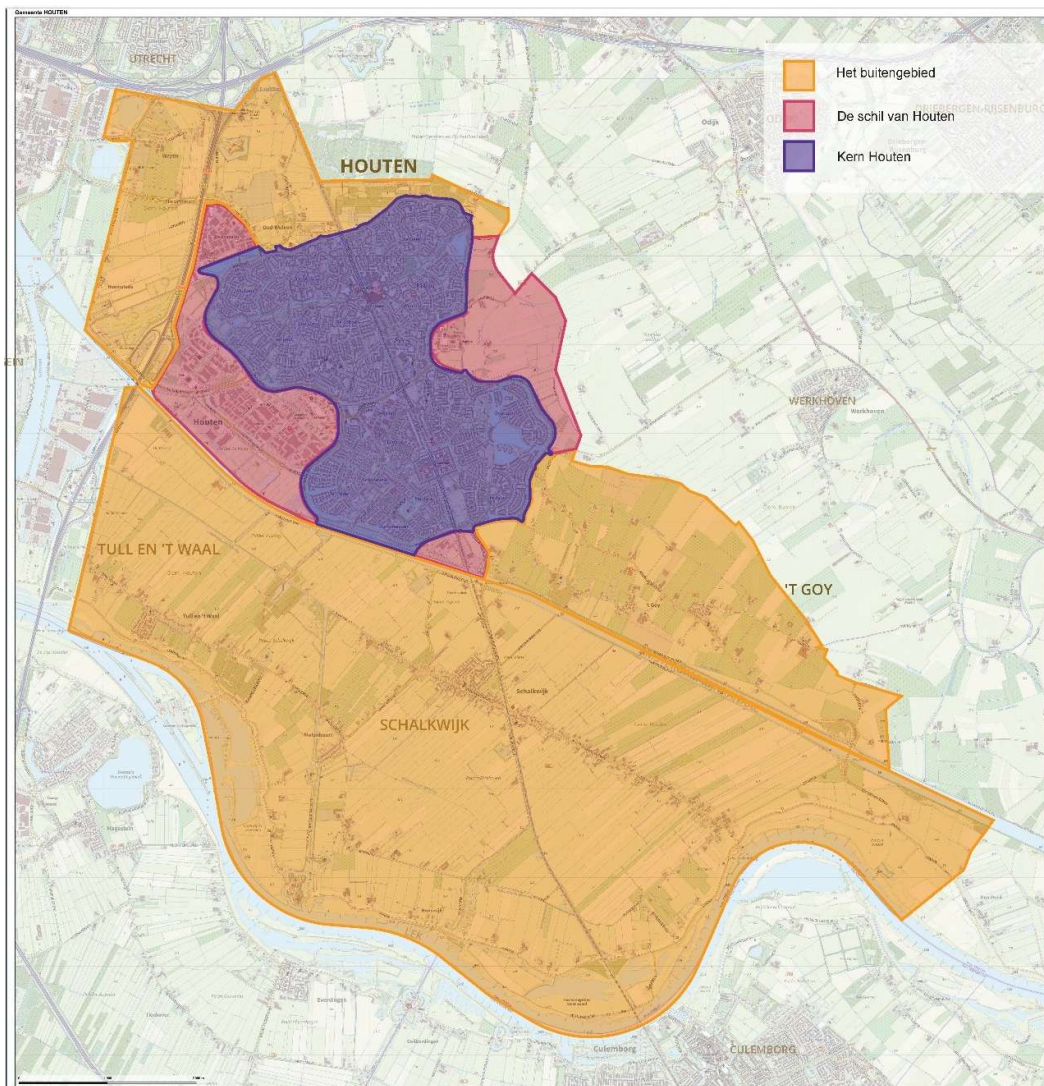
Een uitdaging is netcongestie, waarbij het elektriciteitsnet op sommige plekken te vol is door te veel stroomgebruik of levering. Dit beperkt de capaciteit om stroom veilig te vervoeren of op te slaan. Samen met netbeheerders, energieleveranciers en gebruikers zoeken we naar oplossingen, waarbij we ruimte voor energieopslag en -vervoer in de plannen meenemen. We richten lokale energiehub's op bedrijventerreinen en in het buitengebied om de energievraag en -aanbod beter op elkaar af te stemmen.

3. Toekomstbeeld Houten 2040

In de omgevingsvisie kijken we naar de samenhang tussen de verschillende opgaven waar we aan werken. Deze integrale manier van werken is een van de hoofdpunten van de Omgevingswet. Dat kan per deelgebied vragen om verschillende invullingen, afwegingen en uitwerkingen. Immers niet elk gebied is hetzelfde. Daarom bekijken we in dit hoofdstuk een aantal deelgebieden wat nader en maken de koers voor dat deelgebied wat concreter.

We onderscheiden:

- De kern Houten (het gebied binnen de rondweg)
- De schil van Houten (bebouwd gebied buiten de rondweg tegen de kern aan)
- Het buitengebied



Figuur: Indeling in deelgebieden

3.1 De kern Houten

In 2040 blijft de kern van Houten het centrum van de gemeente. Hier is wat we nu het Houtens DNA noemen het meest zichtbaar: wijken op menselijke schaal, verbonden door fietspaden, groene lijnen en ontmoetingsplekken. Dit concept is bepalend voor de kwaliteit van de leefomgeving en de identiteit van de gemeente. Kwaliteiten die door de inwoners zeer worden gewaardeerd. We behouden en versterken, door meer aandacht te geven aan het onderhoud en beheer van de openbare ruimte. We zullen de ruimte ook beter moeten afstemmen op de huidige eisen en wensen van de bewoners.

Levendigheid en verbinding in de openbare ruimte

De openbare ruimte speelt een belangrijke rol in het verbinden van mensen. Het is een plek waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten, en dit willen we zo houden. De centrale plekken, zoals Het Rond, Houten Castellum en het Oude Dorp, zijn hierbij het belangrijkste. We willen deze gebieden aantrekkelijker en levendiger maken, zodat mensen er langer verblijven.

Woningbouw in het Centrum, de Molenzoom en de Koppeling

De kern Houten is het meest geschikte gebied voor het realiseren van onze woningbouwopgave. We maken ruimte in transformatiegebieden, zoals CMK, en zorgen ervoor dat we het stedenbouwkundige concept behouden. Een andere geschikte plek is Houten-Oost. In het CMK worden de nieuwe woningen goed ingepast in het bestaande stedenbouwkundige plan en voldoen aan de veranderende woonwensen. We bouwen er vooral starterswoningen, woningen voor ouderen en flexibele woon-werkcombinaties voor zzp'ers. We zorgen voor betaalbare, duurzame woningen en diverse woningtypen. Naast nieuwbouw kijken we ook naar het beter benutten van de bestaande voorraad.

Duurzame wijkontwikkeling en groene ruimtes

De bestaande woonwijken behouden op weg naar 2040 hun eigen identiteit. We gaan vooral in het centrum van Houten, de groenstructuren verder ontwikkelen. Dit draagt bij aan het verminderen van hittestress en wateroverlast, het opvangen van regenwater en het creëren van ecologische verbindingen met het buitengebied. We denken aan koelroutes en groene verbindingen tussen de wijken en het buitengebied, als fiets- of wandelpaden.



Houten 10-minutenstad

Ons mobiliteitsconcept blijft een speerpunt. We willen de kern Houten door ontwikkelen als "10-minutenstad", waar bewoners binnen 10 minuten lopen of fietsen toegang hebben tot essentiële voorzieningen. Om dat te bereiken gaan we loop- en fietsroutes naar belangrijke voorzieningen verbeteren. Tegelijkertijd stimuleren we er deelmobiliteit, zoals deelauto's en alternatieve vervoersvormen., Dat kan leiden tot minder behoefte aan parkeerplaatsen. De vrijkomende ruimte kunnen we dan bijvoorbeeld inzetten voor groen.



Bereikbare voorzieningen

We zetten ons actief in voor voldoende en goed bereikbare voorzieningen in de kern van Houten. Zorgvoorzieningen moeten goed bereikbaar blijven, ook voor mensen die zich minder makkelijk kunnen verplaatsen. Als er onvoldoende draagkracht is voor bepaalde voorzieningen binnen de gemeente, richten we ons op de regionale voorzieningen, voorzien van goede ontsluitingen voor een gemakkelijke toegang.

CMK: Dynamisch transformatiegebied

Het CMK-gebied is het belangrijke transformatiegebied binnen de kern van Houten op weg naar 2040. Hier komen wonen, werken, ontmoeten en vernieuwen samen. In 2040 is het gebied uitgegroeid tot een compact stedelijk hart, met functiemenging en innovatie. Er worden betaalbare en duurzame woningen gerealiseerd voor starters, kleine huishoudens en ouderen. De openbare ruimte wordt vergroend en klimaatadaptief ingericht, met duurzame energieopwekking die past bij de kern van Houten. Het CMK-gebied is en blijft ook het economische centrum van de stad, met ruimte voor creatieve sectoren, stedelijke voorzieningen, zorg en maatschappelijk betrokken bedrijven. Dit sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om werkgelegenheid in de kern te behouden en ondernemerschap te stimuleren.

Herstructureringsgebieden met ruimte voor vernieuwing

In het noordelijke deel van de kern Houten ligt een aantal buurten die in de nabije toekomst om onze aandacht vragen. Ook hier willen we nieuwe woningtypen toevoegen die ontbreken of weinig voorkomen zodat er een gevarieerde mix ontstaat. Er kunnen nieuwe gemeenschappen ontstaan, gedragen door innovatieve woonvormen en sterke verbindingen met het buitengebied. Dit biedt ruimte voor experimentele woonconcepten zoals collectief wonen, tiny houses en circulair bouwen. Deze gebieden worden klimaatadaptief en natuurinclusief ingericht en dragen bij aan regionale klimaatdoelen. De aanwezige groenstructuren zullen een leidende rol spelen bij de ruimtelijke inpassing van nieuwe ontwikkelingen.

De ruimte binnen de Rondweg is echter niet oneindig en niet altijd geschikt voor verandering. Dit betekent dat we binnen de Rondweg keuzes moeten maken waar wel en waar geen ontwikkelruimte zit. Daar waar wel ruimte is, zal vooral de vraag vanuit de nabije omgeving centraal staan bij transformaties naar woningbouw. In de oudere wijken kunnen verduurzamingsopgaven kansen bieden, bijvoorbeeld als we naar gasloze woningen toewerken.



3.2 De schil van Houten

Met de 'schil van Houten' bedoelen we de bedrijventerreinen en voorzieningengebieden die bij de kern Houten liggen. Ze zijn – op bedrijventerrein De Schaft na – gelegen buiten de rondweg, als een soort schil. Ze hebben wel stevige relatie met de kern Houten.

Werkgelegenheid op bedrijventerreinen

De meeste werkgelegenheid in Houten is te vinden op de bedrijventerreinen. Deze terreinen bieden primair ruimte voor economische activiteiten en worden waar mogelijk verduurzaamd. In 2040 maken de bedrijven op deze terreinen maximaal gebruik van circulair materiaal, wekken duurzame energie op en creëren we gezamenlijk een gezonde werkomgeving. De bedrijventerreinen worden intensiever benut en voorzien van klimaat adaptieve maatregelen.

Nieuwe bedrijventerreinen worden alleen ontwikkeld als er lokaal een aantoonbare behoefte is die niet regionaal kan worden opgevangen. De nieuwe economie vereist flexibele en innovatieve omgevingen, waarbij de nadruk ligt op technologie en hoogwaardige bedrijven, in plaats van grootschalige logistieke bedrijven. Het creëren van nieuwe fysieke ruimte is niet altijd nodig; soms kan een wijziging van bestemming voldoende zijn om in de behoeften van ondernemers te voorzien.

Ruimte voor ondernemerschap

Als er onvoldoende ruimte is voor economische functies en verdringing plaatsvindt, zoeken we bij voorkeur naar alternatieven voor uitbreiding. Schuifruimte en compensatieruimte kunnen bijvoorbeeld worden gecreëerd in gebieden zoals het Rondo-gebied (tussen de werklocaties Doornkade en het Rondeel) en ten westen van de Utrechtseweg.

Voorzieningengebieden

Naast de bedrijventerreinen spelen de voorzieningengebieden, ook wel de 'oksels' van de kern Houten genoemd, een belangrijke rol in het bevorderen van een inclusieve samenleving. Ze bieden ruimte voor

voorzieningen die zorg, educatie en ontmoeting mogelijk maken, maar die geen plek hebben in het centrum van Houten. De toegankelijkheid van deze gebieden wordt verbeterd, met prioriteit voor voetgangers en fietsers. Dit vereist aanpassing van de infrastructuur, vooral op plekken waar de vraag naar voorzieningen toeneemt. Klimaatadaptatie staat hierbij centraal, met focus op vergroening van parkeerplaatsen, waterdoorlatende verharding en ecologische elementen zoals bloemrijke bermen en nestgelegenheden.

Ontwikkelingen in de Weteringhoek

De Weteringhoek is oorspronkelijk ingericht voor recreatieve voorzieningen zoals een zwembad, kinderspeelparadijs en een dansschool. Tegenwoordig ontwikkelt het gebied zich steeds meer naar een plek met maatschappelijke functies, zoals kinderopvang, scholen en zorginstellingen. Hulpdiensten, zoals politie, brandweer en ambulance, zijn ook gevestigd in dit gebied. De transformatie vraagt om een heroverweging van de ruimtelijke inrichting en een nieuwe infrastructuur die beter aansluit op de vervoerswijze van de gebruikers.

De Kruisboog: van sport naar maatschappelijk knooppunt

De Kruisboog herbergt momenteel sportvoorzieningen, een kerk, moskee, hospice, volkstuinten en een brandweerkazerne. Door de toename van woningen in de omliggende transformatiegebieden ontstaat de kans om dit gebied te ontwikkelen tot een centrum voor sport, zorg en educatie. De sportvelden worden intensiever en multifunctioneler gebruikt, met ruimte voor nieuwe sportvormen en samenwerking met onderwijsinstellingen. De aanwezigheid van volwasseneneducatie en zorgvoorzieningen maakt de Kruisboog een geschikt maatschappelijk knooppunt. Het gebied wordt zo een levendig centrum dat inspeelt op de veranderende behoeften van de Houtense samenleving.

3.3 Het buitengebied

Kleine dorpen, natuur, landbouw en recreatie

Het buitengebied van Houten is een belangrijk gebied waar natuur, landbouw en recreatie samenkomen. We zien er onze agrarische geschiedenis in terug, er is een groot deel van ons cultureel erfgoed te vinden en het biedt ruimte aan kleine dorpen, landbouw, natuur en recreatie. In het buitengebied liggen ook een aantal (fiets)verkeerroutes die dorpen en de kern Houten met elkaar en met de regio verbinden. Het vormt een vitaal landschap dat niet alleen functioneel is, maar ook sociaal verbonden. Dat willen ook in de toekomst zou houden.

Uitdagingen voor de landbouw

Een groot deel van ons buitengebied is in handen van boeren. Boeren spelen een belangrijke rol in het behoud van ons landschap en de voedselvoorziening. Een aantal boeren helpt ook mee met het beheer van natuurgebieden, bijvoorbeeld door het onderhoud van graslanden en het behoud van biodiversiteit. Andere boeren werken bijvoorbeeld aan duurzame landbouwpraktijken, zoals het verminderen van het gebruik van chemicaliën en het bevorderen van kringlooplandbouw.

Om verschillende redenen staat de landbouw onder druk. Er zijn problemen met stikstof, bodem, water en natuur, die vragen om meer veranderingen. Tegelijkertijd is er in het landelijk gebied vaak meer ruimte nodig voor andere functies. Dit zijn landelijke ontwikkelingen, die ook in Houten zichtbaar zijn. Boerenbedrijven moeten nog duurzamer, gezonder en natuur-inclusiever gaan werken. Door extensivering en bijvoorbeeld regels voor spuitzones hebben ze hebben steeds meer grond nodig om te kunnen produceren. Het aantal boerenbedrijven neemt af, de bedrijven die het wel redden worden steeds groter. En er is geen makkelijke oplossing. Er wordt gezocht naar nieuwe verdienmodellen, waarbij natuur en recreatie samengaan met landbouw en verduurzaming in de energietransitie. Onze invloed daarop is beperkt maar we dragen graag bij aan de oplossing.

Toekomstperspectief voor de agrarische sector

In samenwerking met de agrarische sector werken we aan een toekomstperspectief voor de landbouw in het buitengebied, met een focus op fruitteelt, een sector die van oudsher sterk verankerd is in onze gemeente. We streven naar korte ketens met lokale verkoop en willen multifunctionele, innovatieve landbouw bevorderen.

Daarnaast richten we ons op passende herbestemming van leegstaande agrarische gebouwen. Dit stimuleert ondernemerschap en verhoogt de waardering voor de sector. Zo creëren we een landbouwsector die in balans is met natuur en recreatie. Het toevoegen van woningen in het buitengebied mag de landbouw niet in gevaar brengen. We staan positief tegenover de rol van de boeren als beheerders van de natuur.

Recreatie in het buitengebied

Recreatie in het buitengebied kan goed gecombineerd worden met natuur en landbouw, mits het kleinschalig is en de ecologische kwaliteiten behouden blijven. We focussen op rustige vormen van recreatie die passen bij het landschap en geen overlast veroorzaken. Er wordt rekening gehouden met de behoeften van kleine kernen en recreanten, en we zorgen voor behoud van de natuur en het landschap.

We willen de cultuurhistorische elementen van de Hollandse Waterlinie beter toegankelijk maken en tegelijkertijd andere erfgoedelementen, zoals boerderijen en kerken, behouden. We zorgen voor een balans in type evenementen om het culturele erfgoed te beschermen.

Koppeling van klimaatopgaven met landbouw en recreatie

Er zijn ook kansen om de klimaatopgave te combineren met de transitie in de landbouw en recreatie. De uitbreiding van recreatieve bossen in Nieuw-Wulven en versterking van landschapsstructuren kunnen bijdragen aan waterberging, verkoeling en biodiversiteit. Samenwerking met waterschappen en natuurorganisaties is hierbij essentieel. De ontwikkeling van riviernatuur langs de Lek en Kromme Rijn, evenals het toevoegen van houtwallen en poelen, vergroot de aantrekkelijkheid van het landschap. Dit draagt bij aan een regionaal groenblauw netwerk door verbindingen met omliggende gemeenten. Een steeds belangrijker vraagstuk is het zorgen voor voldoende drinkwater nu en in de toekomst. We zoeken naar slimme koppelingen om daar in te kunnen blijven voorzien.

Een heel eigen mobiliteitsopgave

We beseffen dat bereikbaarheid en mobiliteit in de kleine kernen anders liggen dan in de kern Houten. In

het buitengebied willen we vervoersarmoede voorkomen, want iedere inwoner moet toegang hebben tot passende vervoersmogelijkheden. Tegelijkertijd blijven we werken aan het verbeteren en waarborgen van de verkeersveiligheid op de wegen in het buitengebied in het licht van groter wordend landbouwverkeer. Mogelijkheden om de (elektrische) fiets te gebruiken willen we vergroten met regionale doorfietsroutes en verbeteringen in de fietsinfrastructuur.

Wonen in het buitengebied

Voor de mensen die nu in het buitengebied wonen of er zouden willen wonen, willen we in een passend aanbod voorzien. We creëren voor hen mogelijkheden, bijvoorbeeld door het verder ontwikkelen van bestaande dorpen of hergebruik van leegstaande boerderijen. Duurzame woonprojecten en gemeenschappelijke wooninitiatieven, mogelijk in combinatie met zorg, kunnen in het buitengebied ook een plek krijgen. Dit moet wel passen bij de schaal en identiteit van het landschap, en de bereikbaarheid moet goed zijn. Dit helpt bij de doorstroming op de woningmarkt en zorgt voor een divers woningaanbod, terwijl de open ruimte en de ruimtelijke kwaliteit behouden blijven.

Het Eiland van Schalkwijk

Het Eiland van Schalkwijk blijft een open, historisch en landschappelijk waardevol gebied, waar natuurontwikkeling, waterberging en cultuurhistorie centraal staan. De ontwikkeling van de Grote Driehoek biedt ruimte voor een gedifferentieerd woningaanbod, met behoud van het dorpse karakter van Schalkwijk en Tull en 't Waal. Vrijkomende agrarische bebouwing wordt zorgvuldig herbestemd, met oog voor leefbaarheid, sociale cohesie en het voorkomen van verrommeling. Verbetering van schoolroutes en behoud van voorzieningen zoals de supermarkt en school zijn cruciaal voor de vitaliteit van het gebied.

't Goy

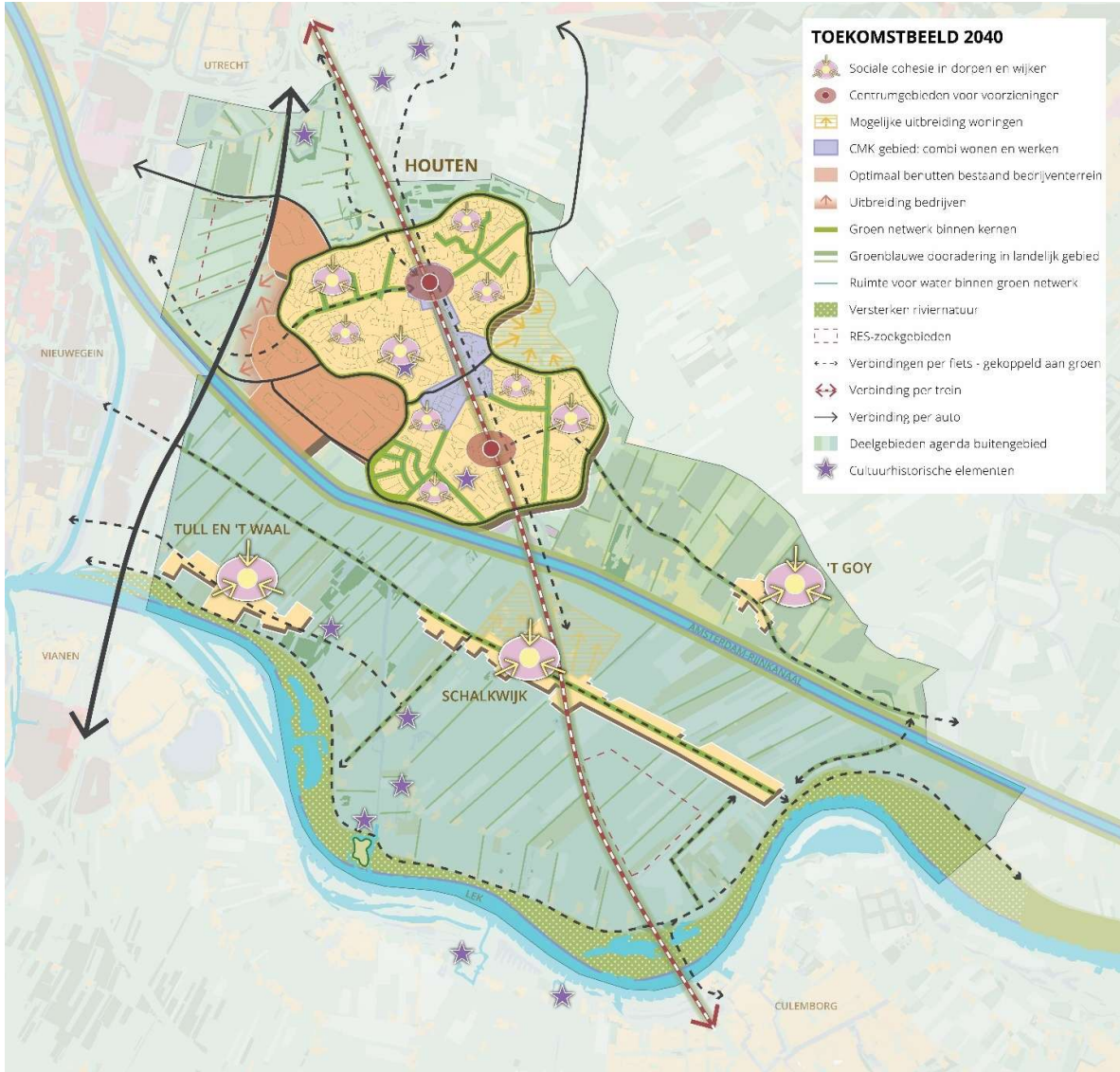
't Goy ontwikkelt zich als een vitaal en hecht dorp met ruimte voor groei vanuit de eigen gemeenschap. De focus ligt op betaalbare woningen en seniorenhuisvesting om doorstroming te bevorderen en leegstand tegen te gaan. De twee dorpskernen kunnen op termijn organisch naar elkaar toegroeien, met behoud van het eigen DNA zoals herkenbaar in de kern van Houten. Multifunctioneel ruimtegebruik versterkt de sociale en culturele voorzieningen, en er wordt ingezet op behoud van het dorpshuis en verenigingen.

Houten Noord-West

Houten Noord-West transformeert van een versnipperd en wat vergeten gebied naar een herkenbaar landschapspark met regionale betekenis. Door landschapsontwikkeling, recreatieve verbindingen en herstructurering van leegstaande kassen ontstaat een aantrekkelijk gebied voor mens en natuur. Fruitteelt blijft behouden als landschappelijke en economische drager. Verbetering van fietsverbindingen met Houten, Nieuwegein en Utrecht is essentieel, net als het versterken van de relatie met de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het gebied wordt een troef voor Houten én de regio.

3.4 Kaartbeeld Houten 2040

De hierboven beschreven ontwikkelingen zijn in onderstaand kaartbeeld gevisualiseerd. In de omgevingsvisie maken we hierop een verdiepingsslag.



Figuur 4: Toekomstbeeld Houten 2040