

Besluit van college B&W van Huizen

Zaaknummer / Documentnummer	Z.346338 / D.1947760
Datum document	7 oktober 2025
Onderwerp	Ceintuurbaan 45-45a
Opsteller	Nijland, Gerard
Afdeling	team Omgevingsbeleid
Portefeuillehouder	R. Boom
Vergadering van	Fysiek Domein
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Geheimhouding	Nee
Embargo t/m	
Besluit	Akkoord (Ongewijzigd besloten)
Datum besluit	28 oktober 2025

Toelichting besluit

- | | |
|---------------|---|
| Advies | <p>1a. U medewerking verleent aan de verbouw en het gebruik van Ceintuurbaan 45-45a voor 9 appartementen als zelfstandige ontwikkeling los van de ontwikkeling aan het Raadhuisplein 6;</p> <p>1b. Het ontwerpbesluit voor een periode van 6 weken ter inzage legt waarbij een ieder de mogelijkheid heeft een zienswijze in te dienen.</p> |
|---------------|---|

Gewijzigd besloten

- | | |
|-------------------|--|
| Aanleiding | Op 17 september heeft u reeds positief besloten op het principeverzoek om de ontwikkeling van 9 woningen in het pand aan de Ceintuurbaan 45-45a los te koppelen van de woningbouwontwikkeling aan de Raadhuisstraat te Huizen. |
|-------------------|--|

Hoewel het plan voor de locatie Ceintuurbaan op het eerste gezicht nauwelijks gewijzigd lijkt, is het project in zijn geheel dusdanig aangepast dat een nieuw principebesluit noodzakelijk was.

De belangrijkste wijziging voor de locatie Ceintuurbaan betreft het aantal appartementen. Hierbij is nu expliciet rekening gehouden met verschillende doelgroepen. In plaats van de eerder voorgestelde 8 appartementen, worden er nu 9 gerealiseerd, waarvan 3 binnen de sociale huursector vallen.

Aangezien het plan voorziet in de realisatie van 9 woningen, dient het – in het kader van het bindend adviesrecht – ter besluitvorming aan de raad te worden voorgelegd. Dit collegevoorstel is daartoe opgesteld.

Kaders

Omgevingswet Bruidsschat Tijdelijk omgevingsplan, Dorp Raadsbesluit bindend adviesrecht (20 december 2021, agendapunt 13) Raadsbesluit compensatiefonds sociale woningbouw (7 juli 2022, agendapunt 11)

Doel/beoogd effect

Verlenen van een omgevingsvergunning (BOPA) voor de realisatie van 9 woningen in het pand aan de Ceintuurbaan 45-45a te Huizen.

Argumenten

1.a. De ruimtelijke impact wijkt niet af van het eerder ingediende plan

Ondanks de toevoeging van één extra woning blijft de ruimtelijke impact op de omgeving onveranderd. Aangezien de oppervlakte van twee sociale huurappartementen onder de 60 m² BVO blijft, wijzigt het aantal benodigde parkeerplaatsen niet ten opzichte van het eerdere plan. Een nieuw advies van de afdeling Verkeer is om die reden niet noodzakelijk gebleken. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de Woonvisie en de Verordening Bestemmingsreserve Het herziene plan voorziet in de realisatie van negen woningen, waarvan drie binnen het sociale huursegment vallen. Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Woonvisie en de vereisten uit de Verordening Bestemmingsreserve.

Aandachtspunten en voorwaarden (in willekeurige volgorde)

1 Voor geluid wordt een maximale binnenwaarde van 33 dB toegestaan

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat op de zijgevels plaatselijk de standaardwaarde van 53 dB wordt overschreden en op de voorgevel wordt de grenswaarde van 70 dB overschreden. In het bijgevoegde geluidrapport is onderzocht of de geluidsbelasting op deze gevels kan worden verminderd. Dit blijkt niet mogelijk.

Om het plan te realiseren moet de gemeente hogere geluidwaarden toestaan. Voor de invoering van de Omgevingswet had de gemeente een "Beleidsregel vaststelling hogere waarde geluid" waarin criteria stonden voor het verlenen van hogere waarden. Deze beleidsregel kan formeel (juridisch) niet worden aangehaald als specifieke regel waaraan wordt getoetst (is immers opgesteld onder Wet geluidhinder en die bestaat niet meer).

De beleidsregel moet worden geactualiseerd (in het Omgevingsplan, maar dat is er nog niet). Onder de Omgevingswet moet de gemeente nog steeds motiveren waarom ze een hogere geluidsbelasting wil toelaten. Bij die motivering kan het voorgaande beleid worden gehanteerd. Als afwegingskader gebruiken we daarbij de regels uit de Beleidsregel (beleidsneutrale overgang).

Het voorliggende plan voldoet aan criterium uit de beleidsregel, namelijk: de woningen worden gerealiseerd ter vervanging van bestaande bebouwing. Uw college kan op basis hiervan gebruikmaken van de bevoegdheid om hogere waarden vast te stellen. Bij transformatieprojecten, zoals hier het geval is, stelt de gemeente altijd aanvullende voorwaarden aan het besluit tot het vaststellen van hogere waarden. Deze voorwaarden zijn als volgt:

- a. Er wordt gestreefd naar een maximaal binnen niveau van 33 dB (cumulatief geluid);
- b. Elk appartement beschikt over ten minste één geluidluwe gevel;
- c. Minimaal één slaapkamer ligt aan een geluidluwe gevel;
- d. De buitenruimte is gesitueerd aan een geluidluwe gevel;
- e. Indien dit niet mogelijk is, wordt voorzien in een geluidluwe buitenruimte, bijvoorbeeld door middel van een afsluitbaar balkonscherm.

In het akoestisch onderzoek is aangetoond dat aan bovenstaande voorwaarden kan worden voldaan, mits de geluidwerende maatregelen worden getroffen zoals beschreven in de paragraaf 'Geluidwerende voorzieningen' van het rapport.

Initiatiefnemer geeft aan speciale ramen te plaatsen daar waar een geluidluwe gevel zonder ingreep niet mogelijk is. Het voorgestelde raamsysteem zorgt voor een zeer hoge geluidreductie waardoor de wanden gelijkwaardig zijn aan een geluidluwe gevel. Met deze bouwkundige ingreep voldoet het plan aan bovenstaande voorwaarden.

2 Afspraken rondom kosten en doelgroepen worden geborgd middels een anterieure overeenkomst

1. Afspraken rondom kosten en doelgroepen worden geborgd middels een anterieure overeenkomst

U stelt als voorwaarde bij dit besluit dat, voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning voor Ceintuurbaan 45-45a, een overeenkomst wordt ondertekend tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Deze overeenkomst betreft eventuele kosten voor maatregelen die moeten worden uitgevoerd in het openbaar gebied, evenals schade aan het openbaar gebied als gevolg van de bouwwerkzaamheden. Daarnaast geldt deze verplichting ook voor de borging van de doelgroepen en voor eventuele nadeelcompensatie (voorheen planschade).

Voor de precieze grens is het bedrag bepalend dat geldt op het moment van het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning. Nota bene, voor de bouw van sociale koopwoningen gelden de grenzen uit de regionale woonvisie uit 2016. Hierin is een grens opgenomen tot € 180.000/€ 200.000. In de praktijk blijkt deze grens als een belemmering te worden ervaren waardoor gekozen wordt voor sociale huur. Om ook sociale koop mogelijk te maken heeft de raad op 3 juni 2024 besloten om de grens voor betaalbare (sociale koop) woningen vast te stellen op € 275.000,- Deze grens van € 275.000,- wordt jaarlijks verhoogd via de trendmatige verhoging van de gemiddelde WOZ waardestijging in Huizen. Op 12 juni 2025 is deze grens herzien middels indexering (gemiddelde WOZ waardestijging in Huizen). Dit percentage bedraagt 3,7%. Het maximale bedrag voor Sociale Koop is nu € 285.175 en geldt tot 12 juni 2026.

3 Bij voorliggend plan geldt het bindend adviesrecht

Voorliggend plan behelst het realiseren van 9 woningen waarvan 1/3 voor de sociale sector, derhalve geldt hier het recht

	voor de raad om bij afwijking van het omgevingsplan bindend advies te geven.
Kantttekeningen	Geen
Alternatieven	Geen
Financiën	Eventuele financiële afspraken worden afgehecht in de anterieure overeenkomst.
Participatie	Participatie met de omwonenden heeft plaats gevonden op 19 augustus 2024. Initiatiefnemer heeft de plannen samen met de architect toegelicht. Tijdens deze informatiebijeenkomst waren nagenoeg alle direct omwonenden van de Ceintuurbaan en Beursweg aanwezig. Op 14 oktober 2024 hebben heeft op verzoek van enkele bewoners van de Beursweg nog afzonderlijk gesprek plaatsgevonden. Tijdens beide informatieve bijeenkomsten hebben de aanwezigen de tijd gekregen om de vragen te stellen. De plannen zijn door de omwonenden op een positieve manier ontvangen. De directe burens op de Ceintuurbaan en Beursweg hebben de plannen ook digitaal ontvangen. De bewoners worden op de hoogte van de voortgang in het proces.
Communicatie	Schriftelijk.
Uitvoering en evaluatie	Alle benodigde stukken zijn aangeleverd en getoetst. Wanneer de anterieure overeenkomst is ondertekend door beide partijen kan de vergunning verleend worden.
Geheimhouding	N.V.T.
Mede geadviseerd door	N.V.T.

Bijlagen	Voorgaande collegevoorstellen
	Geluidrapport
	bodemrapport
	Tekeningen