

Raadsvoorstel

Onderwerp: Bindend adviesrecht Ceintuurbaan 45-45a realiseren 9 appartementen

Raadsvergadering	11 december 2025, agendapunt .. - zie apart besluitblad -
Datum raadsvoorstel	28 oktober 2025
Bijlage(n)	1
Zaaknummer	Z.346338 / D.1952791
Behandeld in commissie	Fysiek Domein 26 november 2025, agendapunt 7.2
Portefeuillehouder	wethouder R.G. Boom
Informatie bij	Gerard Nijland
E-mail / telefoonnummer	g.nijland@huizen.nl / 035-5281302

Voorgesteld besluit

Positief adviseren op het plan het transformeren van het bedrijfspand naar negen appartementen waarvan drie sociale koop op de locatie Ceintuurbaan 45-45a.

Toelichting op het te nemen besluit

Aanleiding

In 2024 is een positief principebesluit genomen over het plan om het pand aan de Ceintuurbaan 45–45a te transformeren naar acht appartementen. Dat plan was gekoppeld aan de ontwikkeling van Raadhuisstraat 6, met het oog op een evenwichtige verdeling van sociale, midden- en duurdere woningen.

Inmiddels is duidelijk dat de ontwikkeling aan de Raadhuisstraat aanzienlijk meer tijd zal vergen dan verwacht. Daarom heeft de initiatiefnemer besloten om beide projecten los van elkaar voort te zetten. Dit betekent dat het plan voor de Ceintuurbaan nu zelfstandig moet voldoen aan de eisen uit de Woonvisie en de Verordening Bestemmingsreserve, waaronder de verdeling naar doelgroepen.

Daarnaast is het plan op een aantal punten gewijzigd: in plaats van acht worden er nu negen appartementen gerealiseerd. Daarom is het plan opnieuw als principeverzoek ingediend bij het college.

Op 17 september jl. is het aangepaste plan opnieuw voorgelegd. Hoewel de aanpassingen voor de locatie Ceintuurbaan slechts minimaal zijn, diende voor het plan vanwege loskoppeling een nieuw principebesluit te worden genomen.

Omdat het plan voorziet in de bouw van negen woningen, moet het – in het kader van het bindend adviesrecht – ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Argumentatie

1. Om de vergunning te kunnen verlenen is een positief bindend advies van de raad nodig. Met de komst van de Omgevingswet is wettelijk bepaald dat uw raad geen betrokkenheid heeft bij omgevingsaanvragen die niet in het omgevingsplan passen, tenzij u daarover een besluit neemt. Op 20 december 2021 heeft uw raad bepaald bij welke activiteiten u gebruik wil maken van het adviesrecht. Het nu voorliggende initiatief van 9 appartementen, waarvan 3 sociale koopwoningen, moet ik dit kader worden voorgelegd.
2. De ruimtelijke impact wijkt niet af van het eerder ingediende plan. De toevoeging van één woning leidt niet tot extra effecten voor de omgeving. De parkeerbehoefte blijft ongewijzigd ten opzichte van het eerdere plan; een geactualiseerde toets laat zien dat wordt voldaan aan de geldende parkeernormen. Een nieuw advies van de afdeling Verkeer is daarom niet nodig.
3. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de Woonvisie en de verordening Bestemmingsreserve. Het herziene plan voorziet in de realisatie van 9 woningen, waarvan drie binnen het sociale segment. Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten van de woonvisie en de vereisten uit de Verordening Bestemmingsreserve.
4. De borging van de doelgroepen wordt via een anterieure overeenkomst vastgelegd. Voorwaarde is 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).
5. **Ruimtelijke onderbouwing**
Het plan vindt inpandig plaats, er is daarom geen wezenlijke ruimtelijke impact waarvoor de initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing zou moeten opstellen. In plaats hiervan zijn de benodigde technische onderzoeken separaat uitgevoerd en beoordeeld. De benodigde onderzoeken zijn akkoord bevonden.
6. **Participatieverslag**
Hoe een initiatiefnemer participeert met zijn/ haar omgeving is aan de initiatiefnemer zelf. In voorliggend geval is de behandelend vergunningverlener per mail op de hoogte gebracht van de participatie die heeft plaatsgevonden voor dit project. Onderstaand het participatie verslag: Participatie met de omwonenden heeft plaats gevonden op 19 augustus 2024. De plannen zijn door ons en onze architect toegelicht. Tijdens deze informatiebijeenkomst waren nagenoeg alle direct omwonenden van de Ceintuurbaan en Beursweg aanwezig. Op 14 oktober 2024 hebben wij op verzoek nogmaals met enkele bewoners van de Beursweg afzonderlijk gesproken. We hebben tijdens de beide informatieve bijeenkomsten ruim de tijd gegeven om de vragen van de aanwezigen te beantwoorden. Onze plannen zijn door de omwonenden op een positieve manier ontvangen. De directe burens op de Ceintuurbaan en Beursweg hebben onze plannen digitaal van ons ontvangen. Wij houden hen op de hoogte van de voortgang in het proces.

Geheimhouding

Niet van toepassing.

Alternatieven

Geen.

Uitvoering inspraak en participatieverordening

Participatie met de omwonenden heeft plaatsgevonden op 19 augustus 2024. Initiatiefnemer heeft plannen samen met de architect toegelicht. Tijdens deze informatiebijeenkomst waren nagenoeg alle direct omwonenden van de Ceintuurbaan en de Beursweg aanwezig. Op 14 oktober 2025 heeft op verzoek van bewoners van de Beursweg nog een afzonderlijk gesprek plaatsgevonden. Tijdens beide informatieve bijeenkomsten hebben aanwezigen de tijd gekregen om vragen te stellen. De plannen zijn door omwonenden op positieve manier ontvangen. De directe burens op de Ceintuurbaan en Beursweg hebben de plannen ook digitaal ontvangen. De bewoners worden op de hoogte gehouden van de voortgang in het proces.

Toegankelijkheid

Niet van toepassing.

Beslistermijn

Niet van toepassing.

Financiële paragraaf

Voor dit initiatief wordt een anterieure overeenkomst opgesteld die, onder voorbehoud van een positief bindend advies, bij het proces van de definitieve aanvraag, met initiatiefnemer gesloten wordt.

Overige Raadsinformatie**Bevoegdheid**

Op grond van de artikelen 16.15a en 16.15b van de Omgevingswet in combinatie met het raadsbesluit van 20 december 2021 wordt dit initiatief in het kader van het bindend adviesrecht aan de raad voorgelegd.

Collegeprogramma

Niet van toepassing.

Begroting

Niet van toepassing.

Eerdere besluiten

Niet eerder.

Voorgeschreven procedure

Niet van toepassing.

Kader- en beleidsnota's

Tijdelijk Omgevingsplan deelgebied Dorp.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

Lijst bindend adviesrecht raadsbesluit 20 december 2021.

Burgemeester en wethouders,

De secretaris

De burgemeester

Advies raadscommissie

[in te vullen door raadsgriffier]