

Raadsvoorstel

Onderwerp:	Aanvraag omgevingsvergunning transformatie voormalige 'El Sombrero' aan de Wilhelminalaan 67, 69 en 71 in Reusel naar 19 appartementen
Vergaderdatum:	23 september 2025
Documentnr. Corsa.:	RA25.052
Case nr. Corsa:	Z25002810
Portefeuillehouder:	de heer P.J.M. van de Noort wethouder

Voorstel

Te besluiten om:

1. Planologische medewerking te verlenen aan het transformeren van de voormalige 'El Sombrero' aan de Wilhelminalaan 67, 69 en 71 in Reusel naar 19 (woon)appartementen, omdat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

En hiervoor:

2. Op grond van artikel 16.15 van de Omgevingswet het college van burgemeester en wethouders een positief bindend advies te geven.

Inleiding

Op 2 april 2025 ontvingen wij een aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een leeg staand pand naar 19 appartementen (*bijlage 1*). Het gaat hierbij om de transformatie van de voormalige 'El Sombrero' aan de Wilhelminalaan 67, 69 en 71 in Reusel.

De bedrijfswoning in het pand wordt momenteel bewoond en de horecaruimtes staan al een paar jaar leeg. Op 17 december 2024 hebben wij een positief principestandpunt ingenomen over deze transformatie (*bijlage 2*). Via onze RIN van 15 januari 2025 hebben wij u hierover geïnformeerd (*bijlage 3*).

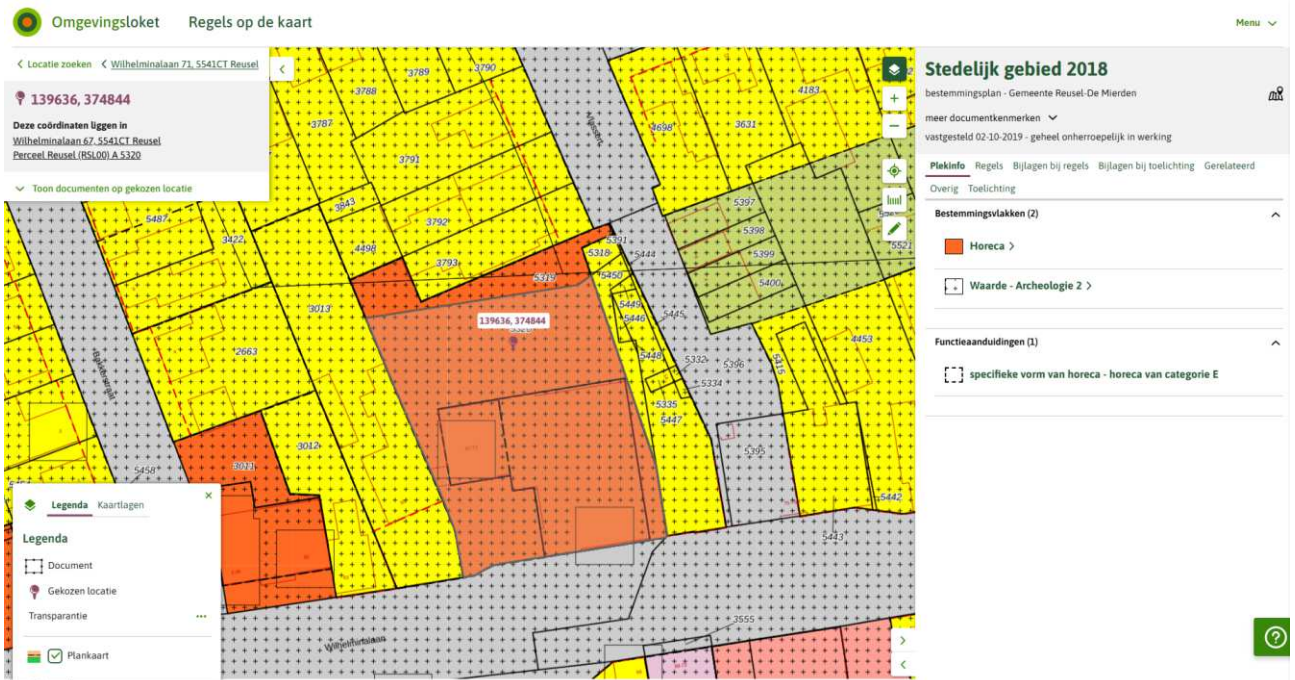
Argumenten

1.1 Het initiatief is alleen te realiseren met een omgevingsvergunning BOPA

Het initiatief is in strijd met het Omgevingsplan. Het plangebied bevindt zich binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018". Op grond van de Omgevingswet valt het bestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018" onder het omgevingsplan van rechtswege.

Het plangebied heeft volgens het omgevingsplan de bestemming 'Horeca'. De transformatie van de voormalige horecagelegenheid naar appartementen is binnen deze bestemming niet mogelijk. Binnenplannen zijn er geen mogelijkheden om hiervoor af te wijken van het Omgevingsplan. Om de transformatie toch mogelijk te maken kan wel via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA) worden afgeweken van het Omgevingsplan.





Figuur 1: uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018" (Bron: <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart>)

1.2 Er is een omgevingsdialoog gevoerd

Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog met belanghebbenden gevoerd om deze bij de planvorming te betrekken (bijlage 4). De belanghebbenden hebben hierbij aangegeven geen bedenkingen over het initiatief te hebben.

1.3 De gemeente loopt geen financiële risico's

Met de initiatiefnemer maakten we in een anterieure overeenkomst afspraken over het kostenverhaal. Eventuele nadeelcompensatie wentelen we af op de initiatiefnemer. Ook dat staat in de overeenkomst. Hierdoor heeft het initiatief geen financiële gevolgen voor de gemeente en loopt de gemeente dus ook geen financiële risico's.

2.1 Voor dit plan is bindend advies van uw raad nodig

De reguliere BOPA-procedure is van toepassing, nu deze korte procedure het uitgangspunt is in de Omgevingswet. Op grond van het 'Besluit omgevingsplanactiviteiten voor bindend advies raad Reusel-De Mierden' d.d. 14 februari 2024 wenst uw raad bindend advies te geven aan ons college over alle activiteiten die in strijd zijn met het geldende (tijdelijke) omgevingsplan, tenzij de activiteiten voorkomen op de uitzonderingslijst. De gewenste transformatie komt niet voor op de uitzonderingslijst. Daarom is voor dit plan bindend advies van de raad noodzakelijk.

2.2 Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is aangetoond

Het bindend advies is alleen bindend voor zover het is gebaseerd op en in overeenstemming is met de beoordelingsregels voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (artikel 16.15b Omgevingswet). Dit betekent dat het bindend advies de motivering moet bevatten dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De initiatiefnemer heeft bij de aanvraag omgevingsvergunning een goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving (hierna: GoFlo) aangeleverd (bijlage 5). Hierin heeft initiatiefnemer via milieuhygiënische en planologische haarbaarheidsonderzoeken aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Ook heeft initiatiefnemer aangetoond dat er bij het initiatief geen planologische of milieukundige belemmeringen ontstaan.



Kantttekeningen

1.1 Het plan kijkt af van de Kempische visie op wonen 2024-2028

Op 2 juli 2024 hebt u de Kempische Visie op wonen 2024-2028 vastgesteld. Deze geeft onder meer prioriteit aan transformatielocaties in bestaand vastgoed. Daarnaast gaat de Woonvisie uit van de volgende verdeling van woningen.

Prijssegmentering 2025 woningbouwprogramma Reusel-De Mierden

Prijssegment		%	
	Sociale huur* (<€900,07, waarvan minimaal 50% onder de 2 ^e aftoppingsgrens)	30%	67% Betalbaar
	Sociale koop (betaalbaar laag)**	5%	
	• Sociale koop – Appartement (<€240.000)		
	• Sociale koop – Grondgebonden (<€285.000)		
	Betalbaar **	13%	67% Betalbaar
	• Betaalbaar midden segment (<€330.000)		
	• Middenhuur (€900,07 - €1.229,93)		67% Betalbaar
	• Betaalbaar hoog segment (<€405.000)	19%	
	Vrij invulbaar	33%	33% Vrij

Let op: Prijspeil 2025

* Uitgangspunt exploitatie sociale huurwoningen door toegelaten instelling

**Sociale koopwoningen bij voorkeur als koopgarant realiseren

Voor dit plan van 19 appartementen betekent dat: 5,7 = 6 sociale huurappartementen door een toegelaten instelling, 7 appartementen in het betaalbare segment en 6,27 = 6 in het vrije segment. In dit plan worden 5 sociale huurappartementen gerealiseerd door een toegelaten instelling in plaats van 6 sociale huurappartementen. Dit is een bewuste keuze geweest in goed overleg met Woningstichting De Zaligheden (hierna: WSZ) en initiatiefnemer. WSZ heeft bewust gekozen om niet te participeren in de VvE-constructie met initiatiefnemer. Daartegenover staat dat initiatiefnemer vooral appartementen (meer dan 67%) in het betaalbare segment realiseert. Daarom hebben wij gekozen voor maatwerk en op dit punt afgeweken van de Kempische visie op wonen 2024-2028.

In totaal voorziet het plan in 95% betaalbare woningen. Daarom is er ook geen afdracht nodig voor het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw.

1.2 Het plan voldoet niet aan het Beleidsplan Openbaar Groen 2022-2031

Op 16 november 2021 hebt u het Beleidsplan Openbaar Groen 2022-2031 vastgesteld. Hierin hebt u onder meer bepaald dat nieuwbouwplannen voor woningen binnen de kom per toe te voegen woning moeten voorzien in de toevoeging van 75 m² openbaar groen en de toevoeging van 0,6 boom per inwoner. Binnen stedelijk gebied kan de groennorm niet overal gehaald worden. Uitgangspunt is dat er dan op andere manieren wel zo veel als mogelijk wordt ingezet op het behalen van de groennorm.

Voor dit plan gebeurt dat op de volgende manieren:

- De privétuinen van een viertal appartementen op de begane grond worden voorzien van beukenhagen op de perceelsgrens;
- De parkeerplaatsen worden verhard met grastegels;
- Bij de fietsenstalling is ruimte voor een solitair uitgroeiende boom;
- De gezamenlijke tuin aan de voorzijde wordt ingericht als een groen parkje met bomen en gras;
- De plantvakken worden voorzien met een boom;
- De gevels worden van klimplanten voorzien;
- De bewoners van de appartementen op de begane grond kunnen kleine meerstammige/hoogstammige bomen in hun privétuinen aanplanten;
- Het plan gaat uit van natuurinclusief bouwen, zoals het voorzien van nestkasten voor huiszwaluwen en nestkasten voor vleermuizen.

Het plan ziet er hierdoor als volgt uit:





Figuur 2: Groenplan (Bron: Groenontwerp voor het appartementencomplex Wilhelminalaan 71 te Reusel)



Figuur 3: Weergave gevelaanzichten beoogde situatie (Bron: Goede onderbouwing van de effecten op de leefomgeving van 2 april 2025 door Van Dun Advies)

2.1 Uw raad kan een negatief advies geven

In het geval van een negatief bindend advies van uw raad, moeten we de gevraagde omgevingsvergunning weigeren. Hierdoor kan het initiatief niet gerealiseerd worden. Overigens kan uw raad alleen negatief adviseren als u vindt dat er geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, wat uw raad dan ook als zodanig moet motiveren.

Financiën

Met de initiatiefnemer hebben we een anterieure overeenkomst gesloten over het verhaal van plankosten en nadeelcompensatie. Hierin hebben we geregeld dat alle kosten voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Ook ligt hierin vast dat eventuele nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemer komt. Zodoende loopt de gemeente geen financiële risico's.

Vervolg

Bij het behandelen van deze aanvraag volgen we de reguliere voorbereidingsprocedure (zie *argument 2.1*). Dat betekent dat we met inachtneming van het advies van uw raad de omgevingsvergunning verlenen, waarna er mogelijkheden van bezwaar, beroep en hoger beroep openstaan.

Bijlagen

1. Samenvatting aanvraag omgevingsvergunning van 2 april 2025 ([25.15761](#));
2. Positief principestandpunt van 17 december 2024 ([BW24.0466](#));
3. Raadsinformatienota van 15 januari 2025 ([25.00867](#));
4. Omgevingsdialoog ([25.16127](#)).
5. Goede onderbouwing van de effecten op de leefomgeving van 2 april 2025 ([25.15674](#));

het college van burgemeester en wethouders,

dhr. J.P.P.S. Ruyters
secretaris

mw. A.J.M.H. van de Ven
burgemeester



Raadsbesluit

Vergaderdatum:	23 september 2025
Onderwerp:	Aanvraag omgevingsvergunning transformatie voormalige 'El Sombrero' aan de Wilhelminalaan 67, 69 en 71 in Reusel naar 19 appartementen
Documentnr. Corsa.:	RA25.052
Case nr. Corsa	Z24002205

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 augustus 2025

gelet op artikel 16.15 Omgevingswet

Overwegende dat:

- sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- de economische uitvoerbaarheid is zeker gesteld door het aangaan van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer;
- de inhoud van het voorstel van burgemeester en wethouders aan de raad, met het nummer RA25.052 onderdeel uitmaakt van dit besluit.

Gelet op:

de inhoud van de aanvraag, de bepalingen in artikel 16.15a, aanhef en onderdeel b, en artikel 16.15b van de Omgevingswet, het Besluit omgevingsplanactiviteiten, en het bindend advies van de raad van Reusel-De Mierden van 15 november 2022, zoals gewijzigd op 30 januari 2024.

Besluit

1. Planologische medewerking te verlenen aan het transformeren van de voormalige 'El Sombrero' aan de Wilhelminalaan 67, 69 en 71 in Reusel naar 19 (woon)appartementen, omdat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

En hiervoor:

2. Op grond van artikel 16.15 van de Omgevingswet het college van burgemeester en wethouders een positief bindend advies te geven.

De raad voornoemd,

de griffier,

mw. I.A.C. de Groot

de voorzitter,

mw. A.J.M.H. van de Ven

