

Raadsinformatienota

Documentnr. Corsa. :	25.00867	Datum nota :	15/01/2025
Casenr. Corsa :	Z24002205	Portefeuillehouder :	de heer P.J.M. van de Noort wethouder

Onderwerp

Principebesluit transformatie van het voormalige horecapand El Sombrero (Wilhelminalaan 67, 69 en 71 Reusel) naar 19 (woon)appartementen.

Kennis te nemen van

1. Het positief principestandpunt van het college over de transformatie van het voormalige horecapand El Sombrero (Wilhelminalaan 67, 69 en 71, Reusel) naar 19 (woon) appartementen;
2. Het in procedure brengen van een TAM (Tijdelijk alternatieve maatregel)-omgevingsplanwijziging 'Stedelijk gebied, Wilhelminalaan 67, 69 en 71, Reusel'.

Inleiding

Initiatiefnemer wil de voormalige discotheek 'El Sombrero' aan de Wilhelminalaan 67, 69 en 71 in Reusel transformeren naar appartementen. Het pand wordt al een langere tijd niet gebruikt als discotheek. Alleen de bedrijfswoning in het gebouw wordt bewoond. Het plan is om de discotheek te transformeren naar 19 appartementen. Om de transformatie mogelijk te maken worden alleen in het gebouw bouwtechnische aanpassingen gedaan. Het gebouw zelf wordt niet gesloopt. Ook vindt er geen nieuwbouw plaats.

Op 17 december 2024 namen wij hierover een positief principestandpunt in ([BW24.0466](#)). Hierbij hebben wij onze bereidheid uitgesproken om -onder voorwaarden- planologische medewerking te verlenen aan het transformeren van de voormalige discotheek naar appartementen. De voorwaarden van het zijn het initiatief:

- Een gedegen groenplan wordt gerealiseerd op het perceel en diverse groentoeepassingen op het gebouw worden toegepast met daarbij de vastgestelde groennorm als basis.
- Een gezamenlijke tuin wordt gerealiseerd.
- Het initiatief een positieve bijdrage levert binnen de Kempische visie op wonen 2024-2028.
- Het initiatief voldoet aan de regels van Besluit kwaliteit leefomgeving.
- Er wordt een omgevingsdialoog gehouden met omwonenden.
- Er wordt een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer gesloten.

Deze voorwaarden zijn nog steeds van toepassing.

Kernboodschap

Een omgevingsplanwijziging is bedoeld om de transformatie van horeca naar wonen mogelijk te maken.

Kanttekeningen

1. *Het principebesluit wijkt af van de Kempische visie op wonen 2024-2028*
Er worden in de transformatie 5 sociale huurappartementen door een toegelaten instelling in plaats van 6 sociale huurappartementen gerealiseerd. Dit is een bewuste keuze geweest in goed overleg met woningbouwcorporatie 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.
2. *Het ontwerp TAM-omgevingsplan kan tot zienswijzen leiden*
Op het ontwerp TAM-omgevingsplan kunnen zienswijzen worden ingediend.

3. *Het is voorlopig niet mogelijk om een omgevingsplanwijziging te doorlopen*
Om het initiatief te realiseren is een wijziging van het omgevingsplan nodig. Het is op het moment binnen onze gemeente zowel technisch als juridisch-inhoudelijk nog niet mogelijk om een omgevingsplanwijziging te doorlopen. Als de initiatiefnemer het plan op korte termijn wil opstarten, is het wijzigingen van het omgevingsplan alleen mogelijk met een TAM-omgevingsplanwijziging. Dit is een technische term voor het wijziging van het omgevingsplan. De voorwaarden is dat het TAM-omgevingsplanwijziging voor 31 december 2025 als ontwerp moet liggen.
4. *We moeten de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer nog sluiten*
Wij zijn momenteel een (concept) anterieure overeenkomst aan het opstellen. Het uitgangspunt is dat wij ontwerpplannen pas ter inzage leggen als er een getekende anterieure overeenkomst is.

Vervolg

Omgevingsdialoog in de omgeving

De initiatiefnemer is momenteel bezig om de omwonenden te informeren over de transformatie van de oude discotheek. Er wordt daarnaast een omgevingsdialoog gehouden met omwonenden. Gespreksverslagen worden gedeeld met de gemeente.

De initiatiefnemer gaat een TAM-omgevingsplanwijziging opstellen

De initiatiefnemer gaat een TAM-omgevingsplanwijziging op stellen met onze voorwaarden van het principebesluit.

Bijlagen

- Illustraties van de huidige situatie Wilhelminalaan 67,69 en 71 in Reusel
- Illustraties van de gewenste ontwikkeling Wilhelmina 67, 69 en 71 in Reusel

Ter inzage

[[Tekst](#) Ter inzage]



Bijlagen

Illustraties van de huidige situatie Wilhelminalaan 67,69 en 71 in Reusel



Figuur 1: bovenaanzicht Wilhelminalaan 67, 69 en 71



Figuur 2: Kadastrale percelen Wilhelminalaan 67, 69 en 71



Figuur 3: Achteraanzicht Wilhelminalaan 67, 69 en 71



Figuur 4: Vooraanzicht Wilhelminalaan 67, 69 en 71



Illustraties van de gewenste ontwikkeling Wilhelminalaan 67, 69 en 71 in Reusel



Figuur 5: gewenste situatie transformatie 'El Sombbrero'



Figuur 6: gewenste situatie transformatie 'El Sombbrero'





Figuur 7: gewenste situatie transformatie 'El Sombrero'

