

Kennisgeving ontwerpbesluit Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Burgemeester en wethouders van Oldambt maken bekend dat zij in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voornemens zijn vergunning te verlenen voor het realiseren van 8 woningen, een technische ruimte en 25 bergingen op het perceel **Carolieweg 3 te 9671 AD Winschoten**.

De procedure als omschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo is van toepassing.

De aanvraag, het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken liggen met ingang van 13 juni 2013 gedurende zes weken ter inzage in het gemeentehuis te Winschoten. De aanvraag, het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken zijn in te zien op de Afdeling Ruimte & Economie, team Vergunningen en wel elke werkdag van 8.30 tot 12.30 uur.

Het project is ook digitaal beschikbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl. U kunt het plan raadplegen door bij het tabblad ID de plancode in te vullen. De plancode van het plan is: NL.IMRO.1895.02OV3004-0301. Ook de planbestanden zijn hier digitaal te raadplegen.

Gedurende de termijn van ter inzage ligging kan een ieder schriftelijk zijn **zienswijze** over het desbetreffende ontwerpbesluit kenbaar maken en wel bij burgemeester en wethouders van Oldambt, Johan Modastraat 6, 9671 CD Winschoten. Er kunnen ook mondeling zienswijzen worden ingediend. Voor het maken van een afspraak daarvoor en voor nadere informatie kunt u bellen 0597 482 000.

Er kan slechts beroep tegen het uiteindelijke besluit worden ingediend als ook een zienswijze is ingebracht tegen het ontwerpbesluit, men dient dan tevens belanghebbende te zijn.

NIE

B

239 B4

10 JUNI 2013

Ruimtelijke Onderbouwing
Herontwikkeling Carolieweg, Marktplaats

te : Winschoten

Deel: Carolieweg 3 Winschoten

Fase: 1

projectnr. 2013.21
revisie 0
datum 07 juni 2013

Auteur

C.(Coenraad) J.B. Warris

Opdrachtgever

WimaVastgoed BV
p/a: Postbus 30
9670 AA Winschoten

datum	beschrijving revisie 0
07 juni 2013	Status Definitief

goedkeuring	vrijgave
C.J.B. Warris	D.Maas

Inhoud

1. Inleiding

2. Beschrijving plangebied

3. Geldend bestemmingsplan

4. Toekomstig bestemmingsplan

5. Beleid

5.1 : Rijksbeleid

5.2 : Provinciaal beleid

5.3: Gemeentelijk beleid

6. Planologische voorwaarden

6.1: Archeologie

6.2: Lucht

6.3: Geluid

6.4: Water

6.5: Externe Veiligheid

6.6: Bodem

6.7: Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.8: Economische uitvoerbaarheid

7. Conclusie

8. Bijlagen

8.1: Huurvisie Alders Makelaars



1 Inleiding

1.1 Motivering - Planvoornemen

Eigenaar Hotel de Jonge BV heeft bij de gemeente Oldambt een verzoek ingediend voor de herontwikkeling van de locaties Carolieweg 3, Marktpluin 1L en Blijhamsterstraat 1D te Winschoten.

Deze ruimtelijke onderbouwing betreft het planvoornemen voor Carolieweg 3 te Winschoten.

De herontwikkeling omvat:

- Herbestemming van gedeelte horeca en wonen, tot realisatie van 22 appartementen, te verhuren binnen en onder de sociale huurgrens.

Met de herontwikkeling worden leegstaande panden vernieuwd en weer in gebruik genomen.

1.2 Gegevens van de aanvrager

1. Aanvrager:

Eigenaar:

Hotel de Jonge BV
Brinkstraat 85-87
9401 HZ Assen

2. Project realisatie:

Wima Vastgoed BV
p/a : Postbus 30
9670 AA Winschoten

Contactpersoon

Dhr. D. (David) Maas

2 Beschrijving plan en plangebied

2.1 Ligging en situatie van bestaande panden

De panden zijn gelegen in het centrum van Winschoten in de nabijheid van het Marktpluin.

In het gebied bevinden zich winkel- horecagebouwen en bovenwoningen.

Veel panden staan leeg en verkeren in het algemeen in een slechte staat van onderhoud.

De openbare ruimten zijn in het recente verleden vernieuwd.

Naast bovengenoemde locaties bestaat tevens het voornemen de locatie Carolieweg 2A, thans leegstaand, mede als gevolg van brand, te herontwikkelen.



Aanvullend bestaat het voornemen een herontwikkeling te realiseren voor de bestaande horecagebouwen gelegen aan Marktpluin 1-L en Carolieweg 1.

2.2 Omschrijving plan

Carolieweg 1

Op de 1^e verdieping boven het horecapand Carolieweg 1 is de woning Blijhamsterstraat 1D gelegen.

Deze bovenwoning wordt opgesplitst, in 2 appartementen, zijnde:

- Verbouw bestaande 1^e verdieping 1 woning (bestaand blijvend)
- Verbouw 2^e verdieping, (bestaande zolder) tot 1 zelfstandige woning

De bestaande, en nieuw te realiseren woning boven Blijhamsterstraat 1D zijn toegankelijk en bereikbaar via de binnenplaats, welke is ontsloten vanaf de Carolieweg.

Carolieweg 3

Het bestaande horecagebouw op het perceel Carolieweg 3 zal vanaf de begane grond grotendeels worden gesloopt.

De voorgevel en linkerzijgevel blijven bestaan.

Na sloop zullen er nieuwe ruimten worden gerealiseerd, omvattend:

- Begane grond bergingen en dienstenruimten
- 1^e verdieping 4 zelfstandige woningen (appartementen)
- 2^e verdieping 4 zelfstandige woningen (appartementen)
- Achter het gebouw, op de binnenplaats, een trappenhuis, galerijen en overige vluchtveiligheid voorzieningen.

De te realiseren woningen boven Carolieweg 3 zijn toegankelijk en bereikbaar via de binnenplaats, welke is ontsloten vanaf de Carolieweg.

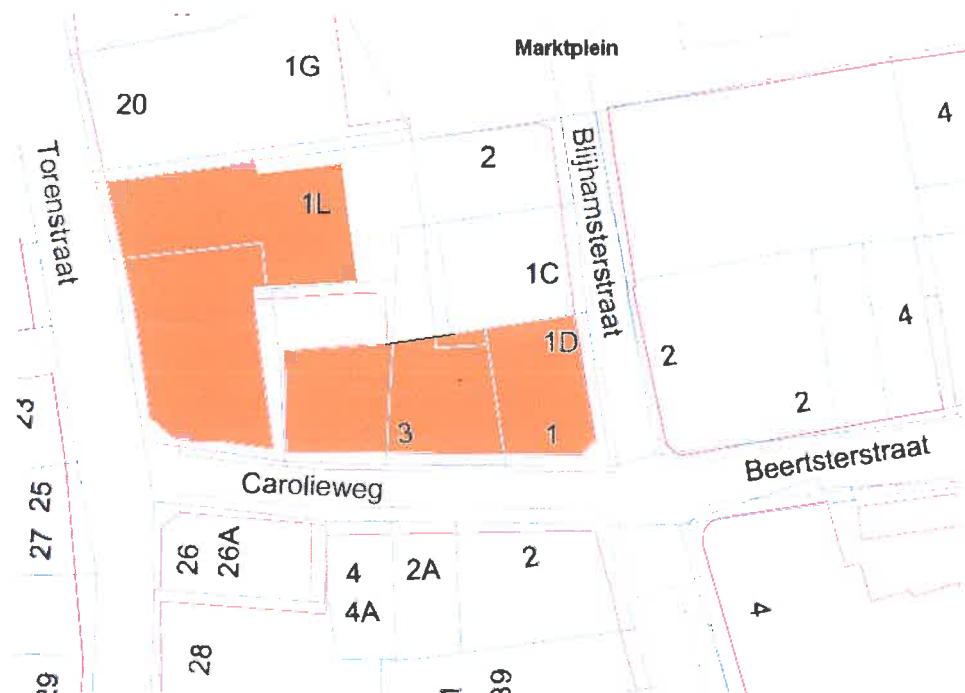
Marktpluin 1L

Op het perceel Marktpluin 1L, zal de 1^e en 2^e verdieping worden herontwikkeld, tot realisatie van:

- 1^e verdieping 6 zelfstandige woningen (appartementen)
- 2^e verdieping 6 zelfstandige woningen (appartementen)

De woningen, zijn toegankelijk vanaf de Carolieweg en bereikbaar via de binnenplaats, waar ook de toegankelijkheid is van de eerder vermelde te realiseren woningen, onder kenmerk Carolieweg 1 en 3.





Gemarkeerd gedeelte : Fase 1

2.3 Huur-verhuurvisie en Economische Uitvoerbaarheid

Huurvisie

Betreffende de visie tot verhuurbaarheid en economische haalbaarheid, heeft Alders Makelaars meerdere aspecten onderzocht en hun bevindingen in een huurvisie weergegeven,

E.e.a. verwoord, in bijlage d.d. 25 april 2013 (*Zie bijlage 8.1*)

2.4 Aanvraag Omgevingsvergunning

Als onderdeel van Fase 1 is voor de herontwikkeling van het bestaande horecagebouw op perceel Carolieweg 3 een omgevingsvergunning aangevraagd.

3 Geldend bestemmingsplan

3.1 Perceel Carolieweg

Het perceel Carolieweg, zoals in de aanvraag aangegeven, is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Centrum, Winschoten".

Dit bestemmingsplan is op 1 juni 2009 (besluitnr. 11) door de gemeenteraad van Winschoten vastgesteld en is op 22 juni 2011 na de uitspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State onherroepelijk geworden.

Het hiervoor aangegeven perceel Carolieweg heeft op basis van het bestemmingsplan "Centrum, Winschoten" de bestemmingen "Horeca" (artikel 9 van de planregels) en "Waardearcheologisch gebied I (WR-A1)" (dubbelbestemming).

Volgens de bestemmingsomschrijving zijn de op de plankaart voor horeca aangewezen gronden o.a. bestemd voor gebouwen ten behoeve van horeca, categorie 1 (9.1. onder c).

Volgens de begripsbepalingen gaat het daarbij om horecabedrijven en voor zover aangeduid op de kaart, categorie 2 en 3 zoals cafés en bars, discotheken, dancings en nachtclubs.

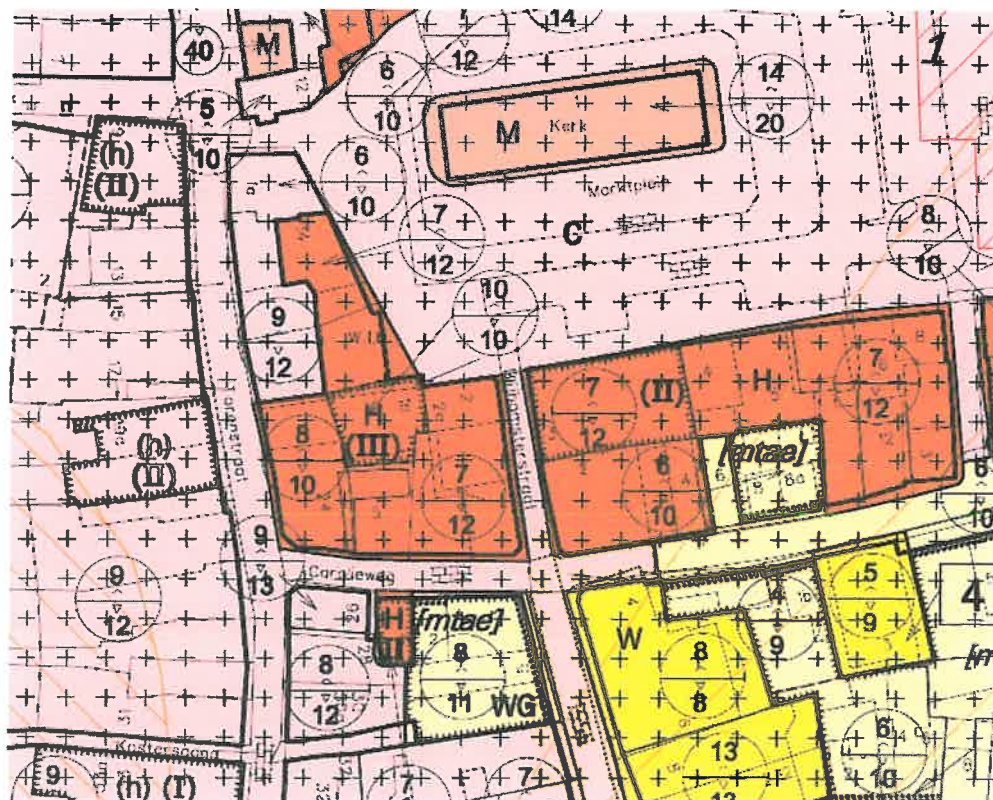
Er mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van het binnen deze bestemming toegestane gebruik (9.2.1. onder a). Het toegestane gebruik is horeca.

Het realiseren van nieuw te bouwen woningen is niet toegestaan, met uitzondering van de bedrijf/dienstwoningen (9.2.1. onder b). Per bedrijf mag 1 bedrijf/dienstwoning worden opgericht (9.2.1. onder c).

Volgens de bouwregels van de bestemming "Waardearcheologisch gebied I (WR-A1)" geldt ten aanzien van gebouwen dat een op grond van de basis bestemming toelaatbaar gebouw niet mag worden gebouwd. De gebouwen die bestaan ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn hiervan uitgezonderd. In casu gaat het om de verbouw van een bestaand gebouw, zodat geen strijd is met de bouwregels ingevolge de bestemming "Waardearcheologisch gebied I (WR-A1)".

Geconcludeerd kan worden dat het verbouwen van de bestaande gebouwen op de percelen Marktplaats en Carolieweg, met als doel de realisatie van 22 woonappartementen in de bestaande gebouwen, in strijd is met de planregels van het geldende bestemmingsplan "Centrum, Winschoten", namelijk de bestemming "Horeca".





Uit Bestemmingsplan "Centrum Winschoten"

Als gevolg van de economische crisis en neergaande ontwikkelingen op de woningmarkt zijn een aantal woningbouwprojecten in het centrum van Winschoten niet meer doorggegaan, o.a. de bouw van appartementen (80) in combinatie met de supermarkten in het Noordelijk Centrumgebied.

Deze woningbouwcapaciteit is als gevolg van bouw van (alleen) de supermarkten niet meer realiseerbaar en kan als niet meer te realiseren woningbouwcapaciteit binnen het bestemmingsplan "Centrum, Winschoten" worden beschouwd.

Hetzelfde geldt voor de voormalige bioscooplocatie aan het Marktplaats waar een tiental woningen kan worden gebouwd.

Daarnaast heeft de gemeente Winschoten medio 2009 een forse investering in de openbare ruimte op het Marktplaats gepleegd (ruim 1 miljoen Euro) in de verwachting dat marktpartijen ook zouden investeren in de panden, gelegen aan het Marktplaats.

Deze verwachting is voor een groot deel helaas niet uitgekomen, zodat de destijds voorziene ontwikkeling van het Marktplaats ondanks forse publieke investeringen niet uit de verf is gekomen.

De situatie op het Marktplaats is verergerd door de branden in het najaar 2012, o.a. het door brand verwoeste panden, het voormalige koekjesfabriek aan het Marktplaats. (Marktplaats 3) en Horeca gelegenheid Tel Aviv.

Vergroting van de leefbaarheid op het Marktplaats en directe omgeving (Carolieweg en Torenstraat) door middel van gerichte investeringen (horecafuncties en wonen) kan een belangrijke impuls betekenen voor ontwikkeling van dit deel van Winschoten en de mogelijke bereidheid van andere partijen om ook te gaan investeren.

Daarnaast kan een passende functie worden gegeven aan panden die (deels) leeg staan.

Een passende herbestemming van panden in het centrum van Winschoten komt tegemoet aan het uitgangspunt om de leefbaarheid binnen (delen van) het centrum van Winschoten te vergroten.

Gezien de doelgroep waarop de aanvraag zich richt (kleine 1-persoonsappartementen voor met name jongeren) is het legitiem om de vrijgekomen bouwcapaciteit (woningbouwplannen in het centrum die niet doorgaan) in te zetten voor het voorliggende bouwplan.

Verwezen wordt naar het bijgevoegde onderzoek van Makelaardij Alders.



5 **Beleid**

5.1 **Rijksbeleid**

Het rijksbeleid voorziet niet specifiek in de behoeften van jongerenhuisvesting, waar de aanvraag zich op richt. Wel wordt gewezen op mogelijkheden om leegstaande gebouwen te benutten voor jongeren- en studentenhuisvesting, eventueel met toepassing van de mogelijkheden die de Leegstandswet biedt.

5.2 **Provinciaal beleid**

De provinciale omgevingsverordening bevat bepalingen over maximale woningbouwcapaciteit en afspraken hierover met gemeenten.

Zoals hiervoor verwoord (onder 4. Toekomstig bestemmingsplan) past het bouwplan binnen de afspraken over de maximale woningbouwcapaciteit binnen het gebied van het bestemmingsplan "Winschoten, Centrum", omdat een aantal woningbouwplannen met aanzienlijke woningbouwcapaciteit geen doorgang hebben gevonden en ook (fysiek) niet meer kunnen worden gerealiseerd.

Gedeputeerde Staten van Groningen hebben in maart 2013 het *Actieprogramma Wonen, Werk en Leefbaarheid* vastgesteld, waarbij wordt ingezet op een forse financiële impuls voor de gebieden De Marne, Delfzijl en Winschoten.

Hiervoor is een uitvoeringsprogramma voor het centrum van Winschoten opgesteld, dat op 28 mei door het college van GS is vastgesteld.

Voor Winschoten geldt dat wordt ingezet op vergroting leefbaarheid en behoudt van centrumpositie en identiteit koopstad. Het ingediende bouwplan past binnen de uitgangspunten van het Actieprogramma.

Over het ingediende bouwplan heeft bestuurlijk overleg met de provincie Groningen plaatsgevonden.

5.3 **Gemeentelijk beleid**

De centrumvisie 2025, vastgesteld door de gemeenteraad in oktober 2011, voorziet voor het Marktpllein een aantal ontwikkelingen op het gebied van vergroting van leefbaarheid, o.a. vergroening, activiteiten op het Marktpllein (en omgeving) en ontwikkeling van de functies in de "wand" aan het Marktpllein.



De transformatie met woningbouw en herbestemming van een bestaand pand aan de Carolieweg voorziet in het uitgangspunt om de leefbaarheid in dit gebied te vergroten.

In het Woonplan Oldambt zijn de woningbouwlocaties en woningbouwcapaciteiten aangegeven, waarbij is opgemerkt dat flexibel kan worden omgegaan met contingenten indien bouwplannen geen doorgang vinden.

Zoals opgemerkt gaan bouwplannen elders in het centrum niet door. Dit bouwplan, dat zich richt op een specifieke doelgroep en minder bouwcapaciteit dan de geschrapte bouwplannen, kan hiervoor prima als gedeeltelijke vervanging voor de andere bouwplannen dienen. Er is geen concurrentie ten opzichte van woningbouwplannen elders in de gemeente, gezien de oppervlakte en karakter van de woningen en de doelgroep waarop het plan zich richt (1 persoonshuishoudens voor jongeren).

Op 21 mei 2013 heeft het college het Uitvoeringsprogramma Centrum Winschoten vastgesteld (zie hiervoor bij provinciaal beleid), waarin wordt ingezet op vergroting leefbaarheid in het centrum van Winschoten door middel van overheids- en private investeringen. Het ingediende bouwplan past binnen de uitgangspunten van het programma.

6 Planologische voorwaarden

6.1 Archeologie

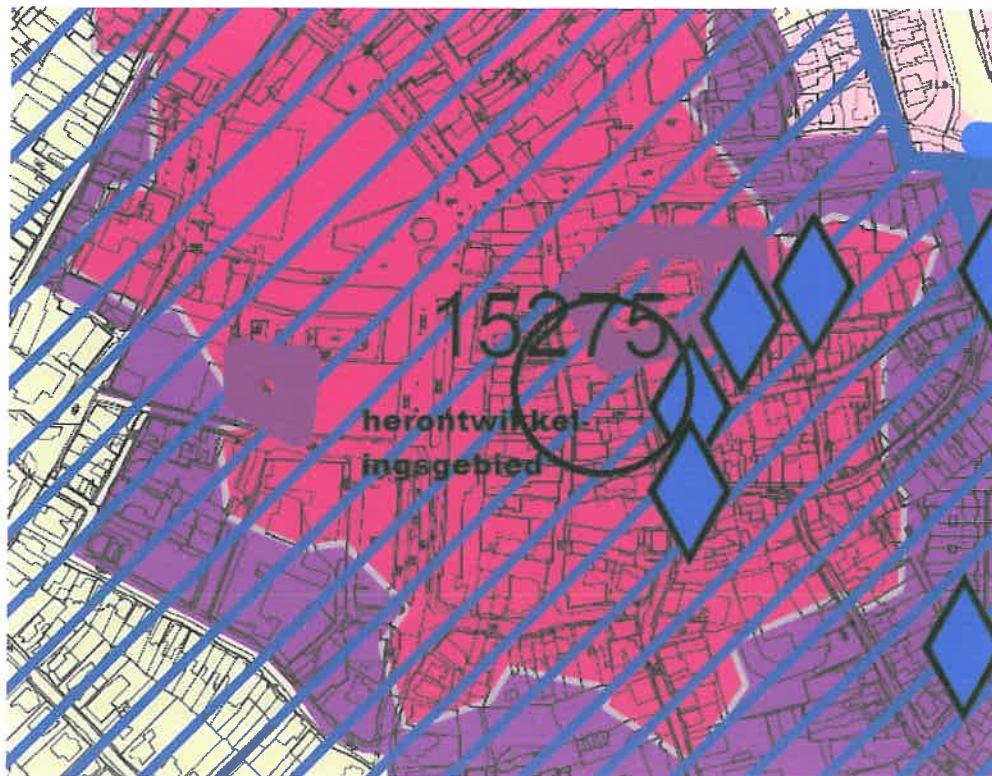
Het bestemmingsplan "Centrum, Winschoten" bevat bepalingen over archeologie. Ten aanzien van het perceel Carolieweg geldt de dubbelbestemming "Waardearcheologie gebied (WR-A1)".

Volgens de bouwregels van de bestemming "Waardearcheologisch gebied I (WR-A1)" geldt ten aanzien van gebouwen dat een op grond van de basisbestemming toelaatbaar gebouw niet mag worden gebouwd.

De gebouwen die bestaan ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn hiervan uitgezonderd.

In casu gaat het om de verbouw een bestaand gebouw, zodat geen strijd is met de bouwregels ingevolge de bestemming "Waardearcheologisch gebied I (WR-A1)".





Archeologie (deel) kaart

6.2 Lucht

In de Wet Luchtkwaliteit 2007 (onderdeel 5.2 Wet milieubeheer) zijn Europese richtlijnen voor de luchtkwaliteit geïmplementeerd. Op grond van deze regels is onder meer bepaald dat gemeenten de lokale luchtkwaliteit in kaart moeten brengen.

Uit het inventarisatieonderzoek luchtkwaliteit grondgebied Winschoten (2006) blijkt dat er geen beperkingen voor het betreffende perceel zijn ten aanzien van luchtkwaliteit.

Onder de Wet Luchtkwaliteit 2007/artikel 5.16 lid 1 Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen is er geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling indien

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

6.3 Geluid

Wat betreft geluidhinder wegverkeerslawaaï gelden er krachtens de Wet geluidhinder (Wgh) van rechtswege zones langs wegen. Wegen met een 30-kilometerregime zijn hiervan uitgezonderd. Het Gemeentelijk Verkeers en Vervoersplan (GVVP) karakteriseert de wegen van de ruit als gebiedsontsluitingswegen met een 50-kilometerregime. Het perceel Carolieweg is niet gelegen in een van rechtswege vastgestelde zone langs wegen.

6.4 Water

Het gemeentelijk Waterplan is vastgesteld met het oog om te komen tot duurzaam stedelijk waterbeheer.

Uitgangspunt is het streven naar veiligheid en het voorkomen van overlast. Bij de invulling van dit beleid wordt gestreefd naar een integraal afwegingskader, waarbij kwantiteit en kwaliteit worden betrokken.

De aanpak van watertekorten, het tegengaan van verdroging en een verdere verbetering van de waterkwaliteit vormen daarbij belangrijke aandachtspunten. Het Centrumplangebied kent drie verschillende peilgebieden en grenst aan de Oosterhaven, waarlangs in een zone van 20 meter tevens de Keur van het waterschap van toepassing is. In deze Keur is rekening gehouden met het bepaalde in de Waterschapswet, de Wet op de waterhuishouding en de Wet op de waterkering.

Bescherming van de waterkeringfunctie hierbinnen betreft een zone van 15 meter op land en 5 meter op het betreffende water. In de situatie van het voorliggende bouwplan gaat het om verbouw van een bestaand gebouw, waarbij geen sprake zal zijn van een verslechtering van de verhardingssituatie.

6.5 Externe Veiligheid

De externe veiligheidsaspecten worden getoetst op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), eventuele risicocontouren als gevolg van inrichtingen die vallen onder de Ministeriële regeling provinciale risicokaart.

Belangrijke begrippen hierbij zijn het groepsrisico en het plaatsgebonden risico. Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats waarbij het niet van belang is of op die plaats daadwerkelijk een persoon aanwezig is.

Het groepsrisico, afgekort met GR, is de kans dat binnen het invloedsgebied van de 1% legaliteitsgrens een groep personen door een ongeval bij een risicovolle activiteit overlijdt.



In het plangebied is er geen sprake van een risicovolle inrichting of een activiteit die in het kader van externe veiligheid extra aandacht behoeft. Het plangebied is tevens buiten de PR en GR contouren van andere risicovolle inrichtingen gelegen.

Daarmee hebben externe veiligheidseffecten vanuit de genoemde inrichtingen geen nadere consequenties voor deze ontwikkeling.

6.6 Bodem

Het plangebied is gelegen naast de Blijhamsterweg 1 in Winschoten.

Op deze locatie is sprake van een bestaande bodem- en grondwaterverontreiniging met vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen vanwege een voormalige chemische wasserij. Van deze locatie zijn een aantal bodemonderzoeken bekend:

- Oriënterend onderzoek 06-12-2000
- Nader onderzoek 10-04-2003
- Nader onderzoek 1 03-05-2005
- Nader onderzoek 2 03-05-2005
- Grondwatermonitoring 0-04-2008

De provincie is hiervoor het bevoegde gezag en heeft op 13 december 2006 een besluit op basis van de Wet bodembescherming inzake ernst en spoedeisendheid genomen vanwege deze bodemverontreiniging.

Die beschikking is vastgesteld op basis van het huidige gebruik en stelt daarbij gebruiksbeperkingen.

De verontreiniging is beoordeeld als ernstig (vanwege de omvang) maar niet spoedeisend.

Er is geen saneringsdatum vastgesteld.

De voorgestane situatie is dat er wordt gesloopt tot het maaiveld waarbij de funderingen en bestaande vloer achter blijven.

Daarna is er sprake van bouwactiviteiten waarbij tevens stalen buispalen in de grond worden gebracht.

Voordat gestart wordt met de bouw zal toestemming verkregen moeten worden van Gedeputeerde Staten of de voorgestane wijze van bouw inclusief de fundering toegepast kan worden dan wel dan extra voorzieningen of maatregelen benodigd zijn.

Tevens dient toestemming verkregen te worden voor de wijziging van het gebruik.



6.7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gelet op de reeds eerder vermelde leegstand, en de bouwkundige staat, is het plan overeenkomstig de toekomstvisie van gemeente Oldambt, voor het centrum te Winschoten noodzakelijk.

6.8 Economische uitvoerbaarheid

Initiatief nemer, Hotel de Jonge BV, is een private investeerder, en zal de herontwikkeling geheel en al voor eigen rekening en risico ontwikkelen.

Op basis van het eerder uitgevoerd onderzoek door Alders Makelaars, en op basis van reeds bestaande verhuur van woningen door ontwikkelaar zijn de plannen te realiseren.

De investering welke wordt gepleegd voor de realisatie van plannen, is haalbaar.

Hierbij gelden geen risico voor de Gemeente Oldambt, dan wel andere overheidinstanties.

Inzake planschade is hiervoor een overeenkomst aangegaan met de gemeente Oldambt.

7 Conclusie

Gelet op de passendheid van de plannen, van de voorgenomen herontwikkeling, en behoud van de cultuurhistorische waarde van het centrum, is deze ontwikkeling een versterking voor de leefomgeving te Winschoten.



8 Bijlagen

8.1 Huurvisie (Alders Makelaars) d.d. 25 april 2013



Wima Vastgoed
T.a.v. de heer D. Maas
Postbus 30
9670 AA Winschoten

Veendam, 25 april 2013

Betreft: huurvisie Centrumgebied Winschoten

Geachte heer Maas,

Bij deze doen wij u conform afspraak onze huurvisie toekomen met betrekking tot het centrumgebied in Winschoten.

Explosieve stijging

We zitten er middenin: een woningmarkt die volop aan het veranderen is. Daar waar het voorheen de normaalste zaak van de wereld was dat startende jongeren vaak ruim voor hun 30^e levensjaar een woning kochten, verkiest deze groep thans liever de flexibiliteit van een huurwoning. Dit wordt veroorzaakt door onder meer de (financiële) onzekerheid op de arbeidsmarkt en mogelijke financiële ondersteuning in de vorm van huurtoeslag zodra men besluit te gaan huren. We zien dan ook een explosieve stijging in de vraag naar huurwoningen door jongeren.

Huisvesting in centrum

Om in bovenstaande behoefte te voorzien is het een uitgelezen kans om jongeren te huisvesten in het centrum. Hiervoor is woonruimte nodig die relatief eenvoudig gecreëerd kan worden boven bestaande commerciële ruimten. Starters passen prima in het centrumgebied en voelen zich daar ook veelal thuis. Het vergroot de levendigheid in het centrum en de leefbaarheid ervan. Denk hiermee onder meer aan veiligheid. Daarnaast zal het wegtrekken van jongeren uit de regio door het faciliteren van woonruimte kunnen verminderen.

Rendement

Het creëren van woonruimte in het centrum verbeterd bovendien het rendement voor pandeigenaren en biedt perspectieven voor de alsmaar toenemende leegstand in het centrum. Huurinkomsten uit woonruimte boven commerciële ruimten kunnen leiden tot het naar beneden toe aanpassen van huurprijzen van winkels en kantoren, waardoor deze gemakkelijker zouden kunnen worden ingevuld.



Leegstand

Bijkomend voordeel van het creëren van woonruimte in het centrum is dat er een einde komt aan onnodige leegstand boven winkels en kantoren en de daarmee gepaard gaande achteruitgang in kwaliteit van het onroerend goed.

Samenvattend kunnen we stellen dat het meer dan wenselijk is om wooneenheden toe te mogen voegen aan het centrum om te voorzien in een breed gedragen behoefte.

Met vriendelijke groet,
Alders Makelaars



Tj. Alders
makelaar

