

Ruimtelijke Onderbouwing
Herontwikkeling Carolieweg, & Marktplain Winschoten

te : Winschoten

Deel: Marktplain 1L & Carolieweg 1 te
Winschoten

Fase: 1

projectnr. 2013.21
revisie 1
datum ontwerp 17 maart 2014
revisie 1 08 mei 2014

Auteur

C.(Coenraad) J.B.Warris

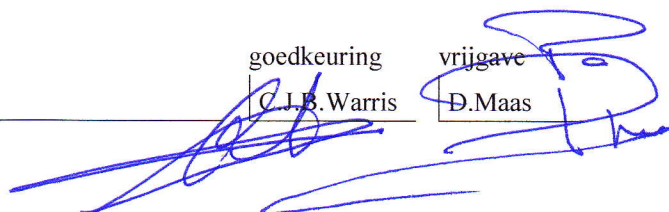
Opdrachtgever

WimaVastgoed BV
p/a: Postbus 30
9670 AA Winschoten

datum vrijgave	beschrijving revisie 1
08 mei 2014	Status Definitief

goedkeuring
C.J.B. Warris

vrijgave
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, Marktplein 1L en Blijhamsterstraat 1D te Winschoten.

Deze ruimtelijke onderbouwing betreft het planvoornemen voor Marktplein 1L en Blijhamsterstraat 1 D te Winschoten.

De herontwikkeling omvat:

- Herbestemming van gedeelte horeca en wonen, tot realisatie van 12 + 1 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 Marktplein.

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.

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

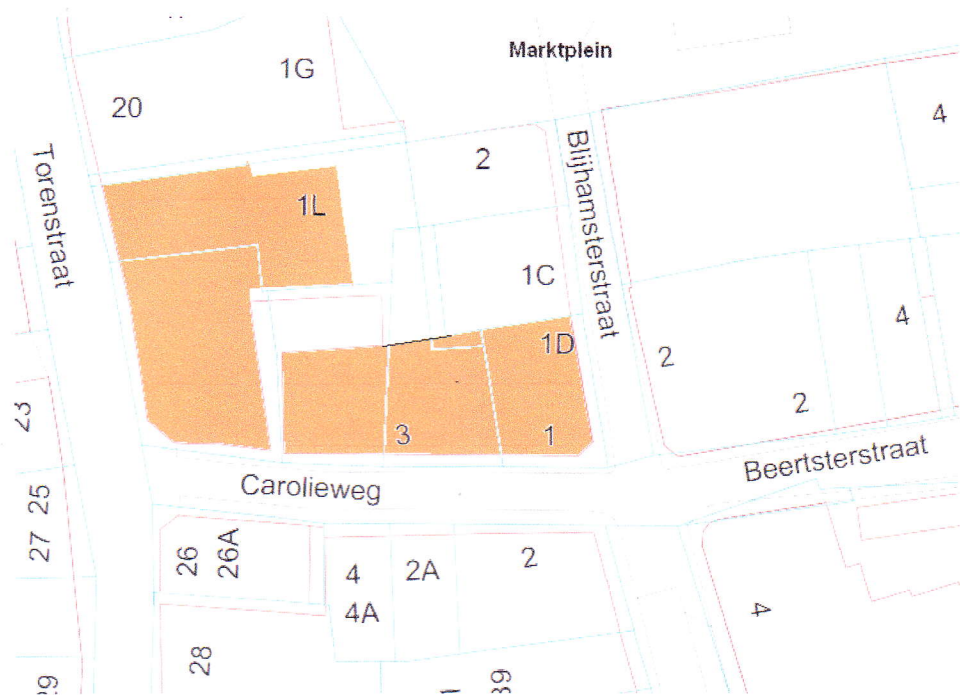
De bestaande en nieuw te realiseren woningen boven Carolieweg 1 zijn toegankelijk en bereikbaar via een binnenplaats, ontsloten vanaf de Carolieweg.

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 een binnenplaats.



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*)

3 Geldend bestemmingsplan

3.1 Perceel Marktplein 1 L en Blijhamsterstraat 1D

De percelen Marktplein 1L en Carolieweg 1 met bovenwoning Blijhamsterstraat 1 D zijn 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.

De percelen hebben 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).

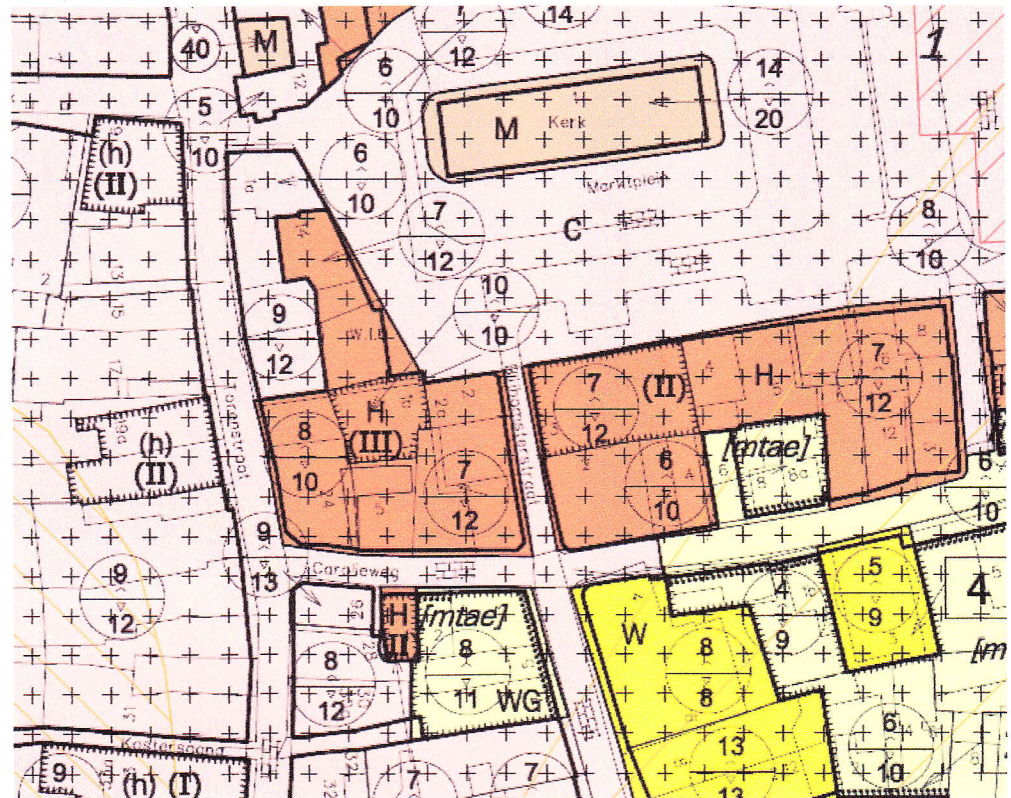
Volgens de begripsbepalingen gaat het daarbij om horecabedrijven en voor zover aangeduid op de kaart, categorie 2 en 3 zoals cafés en bars, discotheken, dansings en nachtclubs.

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 met als doel de realisatie van 12 + 1 woonappartementen in strijd is met de planregels van het geldende bestemmingsplan “Centrum, Winschoten”, namelijk de bestemming “Horeca”.



Uit Bestemmingsplan "Centrum Winschoten"

4.1 Visie gemeente

Wel kan worden getoetst of het plan voor realisatie van 12 + 1 woonappartementen (zie nadere beschrijving van de appartementen en de doelgroep waarvoor deze appartementen zijn bedoeld) past binnen gewijzigde inzichten en ontwikkelingen binnen het centrum van Winschoten gedurende de afgelopen jaren.

blad 6 van 15

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 Marktpluin waar een tiental woningen kan worden gebouwd.

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

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

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

Vergroting van de leefbaarheid op het Marktpluin 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 Marktpluin een aantal ontwikkelingen op het gebied van vergroting van leefbaarheid, o.a. vergroening, activiteiten op het Marktpluin (en omgeving) en ontwikkeling van de functies in de “wand” aan het Marktpluin.

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

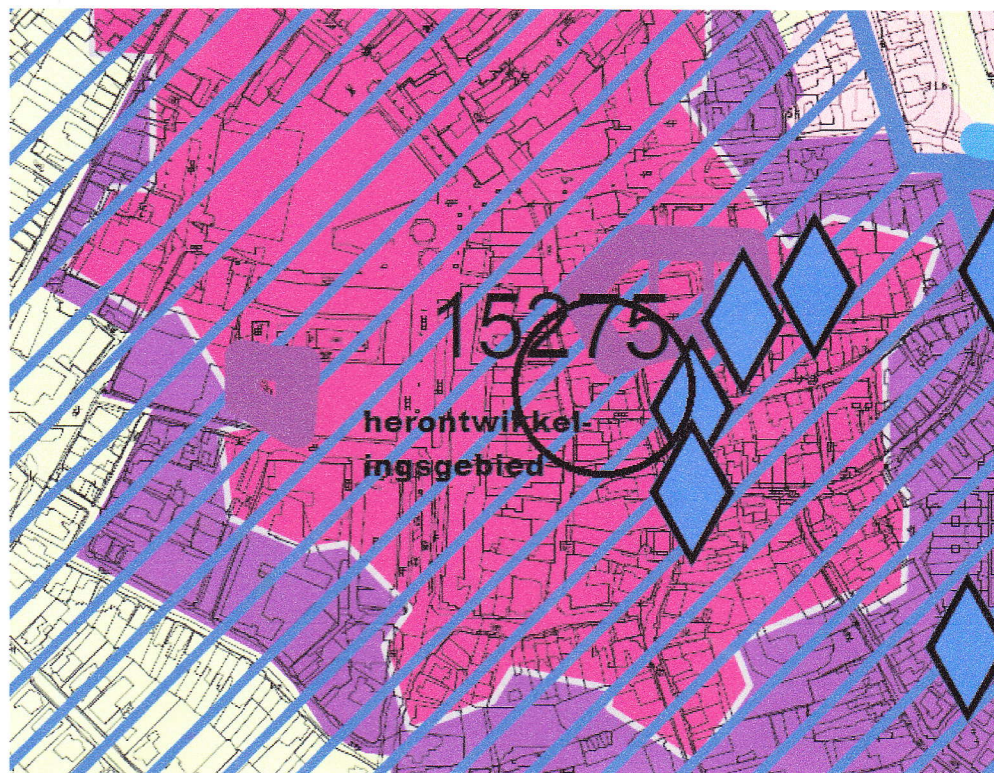
6.1 Archeologie

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 betekende 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.

De externe veiligheidsaspecten bestaan uit risicocontouren vanuit 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, alsmede eventuele zones vanuit de risicoatlassen voor het transport van gevaarlijke stoffen en het provinciaal basisnet Groningen.

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen
- (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (wegen, buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Externe veiligheidsbeleid (EVB)

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De externe veiligheid met betrekking tot luchthavens is niet van toepassing op het plangebied en er zal dan ook niet verder in gegaan worden op luchthavens in onderhavig plan.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Een plaatsgebonden risico van 10^{-6} betekent dat omwonenden van bijvoorbeeld een LPG-tankstation op die plaats een kans van één op een miljoen hebben om als gevolg van een ramp te overlijden.

Groepsrisico (GR)

Onder het groepsrisico wordt de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen verstaan. Groepsrisico wordt niet uitgedrukt in een risicocontour maar in een FN-curve, waarbij het aantal slachtoffers wordt afgezet tegen de cumulatieve kans die ze als groep hebben om te overlijden. Het groepsrisico moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

Externe veiligheid speelt bij de herontwikkeling van dit plangebied een bescheiden rol. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen

inrichtingen die risico's op het gebied van externe veiligheid met zich meebrengen.

Het LPG-station aan de Beertsterweg is gelegen op een afstand van circa 600 m van het plangebied, zodat daarvan geen invloed uitgaat op het plangebied.

Het plangebied is gelegen in het invloedsgebied van een aantal risicobronnen. Het gaat met het plan om de volgende bronnen:

Risicovolle inrichtingen

JPB is een zogenaamde Bevi-inrichting en PQ Europe is een overig risicovolle inrichting. Formeel hoeft het groepsrisico alleen verantwoord te worden voor Bevi-inrichtingen.

Alhoewel het plangebied in de invloedsgebieden van beide inrichtingen ligt, is de afstand tot deze bedrijven dermate groot (ca. 1300 meter tot JPB en ca. 600 meter tot PQ Europe) en is er relatief een geringe toename van het aantal personen, dat er nauwelijks een toename zal zijn van het groepsrisico.

De toename van het groepsrisico door beoogde ontwikkelingen wordt aanvaardbaar geacht.

Transport gevaarlijke stoffen & gevaarlijke stoffen over het spoor

Op een afstand van ca. 350 m ten zuiden van het plangebied loopt de spoorlijn Zuidbroek naar de Duitse grens. In het Provinciaal Basisnet wordt geadviseerd de PRmax van het plaatsgebonden risico op 11 meter vast te stellen. Binnen 30 meter vanaf het spoor mogen geen nieuwe objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen opgericht worden.

Wel is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied van het spoor van 1.500 m (toxisch gas). Gelet op de afstand van het spoor tot het plangebied en er sprake is van een relatief geringe toename van het aantal personen, zal er nauwelijks een toename zijn van het groepsrisico. De toename van het groepsrisico door beoogde ontwikkelingen wordt aanvaardbaar geacht.

Transport over de weg is hier niet aan de orde omdat het plangebied niet binnen het te beschouwen gebied van 200 meter op grond van Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen ligt.

Buisleidingen

Er zijn geen hoge druk gasbuisleidingen in de directe nabijheid van het plangebied.

Advies brandweer

Het bouwplan is op 23 april 2014 beoordeeld door de veiligheidsregio Groningen. Daarin is een aantal punten aangegeven die om verbetering, aanpassing of aanvullende informatie vragen. Het bouwplan is aangepast aan de hand van het advies.

6.6 Bodem

Er vinden geen ingrepen in de bodem plaats

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

