

Beantwoording technische vragen

Vergadering	Commissievergadering	Datum 19-mei-25
Vragensteller	Mw. Holterman, Gemeentebelangen	
Agendapunt/onderwerp	Bindend advies realisatie 25 appartementen Burg. Backxlaan	
Portefeuillehouder	A. Schuurman (wethouder)	
Domein	Ruimte	
Contactpersoon	Jannie van Beesten	
Contactgegevens	j.vanbeesten@dalfsen.nl	

1. Is er inzichtelijk of de ontwikkelaar de intentie heeft of dat er afspraken zijn gemaakt om deze woningen aan mensen uit de eigen gemeente Dalfsen te verkopen?

Antwoord 1: In de met de ontwikkelaar gesloten overeenkomst is het volgende hierover opgenomen: Rechthebbende is lokaal betrokken en daarom uit eigen beweging bereid om met Gemeente af te spreken dat zij bij de verkoop van betaalbare woningen gedurende een periode van tenminste vier weken vóór de sluiting van de inschrijfdatum voorrang zal verlenen aan en te verkopen aan Inwoners van Nieuwleusen, aan inwoners van de gemeente Dalfsen, aan gegadigden die op basis van een contract werken in de gemeente Dalfsen en aan de vrije markt.

2. Is er daadwerkelijk geen behoefte aan winkelruimte op deze locatie?

Antwoord 2: Nee. Al bij de vaststelling van de stedenbouwkundige visie in 2022 is aangegeven dat de kans op invulling ten behoeve van nieuwe centrumfuncties (bv. een nieuwe winkel) als klein wordt ingeschat. Dit wordt tevens bevestigd door de lokale makelaardij. Om nog langere leegstand te voorkomen is een nieuwe invulling gewenst. Gezien de woningbouwbehoefte is herontwikkeling ten behoeve van wonen een logische vervolgstap. Hiervan is bij de vaststelling van de Detailhandelsstructuurvisie ook vanuit gegaan voor deze locatie.

3. Op welke wijze is bij deze hernieuwde voorlegging van het plan getoetst of de eerder indicatie verkoopprijzen nog volgens startersnorm betaalbaar wonen en maatschappelijk aanvaardbaar zijn?

Antwoord 3: De in de met ontwikkelaar gesloten overeenkomst is getoetst aan de het Volkshuisvestingsprogramma opgenomen bedragen voor de aankooprijzen. In de overeenkomst is het volgende hierover opgenomen: Voor de woningen bedragen de maximale aanvangsverkoopprijzen bij eerste verkoop (inclusief parkeerplaats):

- € 405.000 – € 475.000,- voor maximaal 7 appartementen;
- € 303.750 - € 405.000,- voor maximaal 6 appartementen; (betaalbaar)
- € 260.000 - € 303.750,- voor maximaal 12 appartementen; (sociaal)

- 4. Hoe verhoudt het aangepaste plan voor 25 appartementen zich mbt maximale bouwhoogte tot het eerder voorliggende plan? Waar zit de 10 % afwijking nog meer in?**

Antwoord 4: zie de bijlage Stedenbouwkundige visie waarin de wijzigingen t.o.v. het vastgestelde stedenbouwkundig plan zijn aangegeven. Dit is de bijlage bij de raadsstukken.