

## Beantwoording technische vragen

<b>Vergadering</b>	<b>Commissievergadering</b>	<b>Datum 17-jun-24</b>
<b>Vragensteller</b>	<b>De heer Van Gelder, ChristenUnie</b>	
<b>Agendapunt/onderwerp</b>	<b>Verklaring van geen bedenkingen 7 woningen Haersolteweg 23</b>	
<b>Portefeuillehouder</b>	<b>A. Schuurman (wethouder)</b>	
<b>Domein</b>	<b>Ruimte</b>	
<b>Contactpersoon</b>	<b>Simone Kiewiet</b>	
<b>Contactgegevens</b>	<b>s.kiewiet@dalfsen.nl</b>	

---

### Technische vragen:

1. De kavel ligt 'buiten de bebouwde kom'. Het is voor ons niet helemaal duidelijk op grond van welke regelgeving wordt meegewerkt aan 'verstedelijking' van deze kavel? Kan nu meewerken een precedent scheppen voor andere grondeigenaren in de gemeente, die ook zonder sloop of herbestemmen van vrijkomende gebouwen iets willen ontwikkelen?

### Antwoord:

Het klopt dat de kavel buiten de bebouwde kom ligt, tenminste dat is nu het geval. Als Oosterdalfsen Noord is gerealiseerd ligt het perceel tegen de bebouwde kom aan. We stellen voor om aan dit plan mee te werken, omdat er sprake is van een win-win situatie. In dit geval gaat het niet om uitvoering van beleidsregels, maar om maatwerk. Dat maakt ook dat er geen sprake is van een precedentwerking. Op het perceel ligt nu nog de bestemming "Sport". De bouw van woningen op deze locatie is dus bij recht niet mogelijk. Vanwege de bestemming heeft de gemeente een vergunning moeten verlenen voor padelbanen op deze locatie. Dit levert geluidsoverlast op voor omwonenden, onder andere voor mensen op Gerner, maar ook een beperking voor te bouwen woningen in Oosterdalfsen Noord. Omdat de aanvrager wel eens eerder had gevraagd om tiny houses op dit perceel te mogen bouwen, zijn die gesprekken vorig jaar weer opgestart, omdat dit voor alle partijen een betere invulling voor het perceel is dan de padelbanen, waarvoor wij de vergunning niet konden weigeren. Deze vergunning is inmiddels weer ingetrokken.

Het plan voorziet in 7 betaalbare woningen, die in de eerste plaats worden aangeboden aan mensen die in Dalfsen wonen. De aanvrager gaat vier van de woningen verkopen aan jongeren en drie aan ouderen, die een huis in Dalfsen achter laten. Ook dat is een mooie bijkomstigheid van dit plan, omdat daarmee ook tegemoet wordt gekomen aan de wens van uw raad om woningen te bouwen.

Gelet op de specifieke situatie, geen precedentwerking. Wel de insteek dat waar een win-win situatie te behalen is, een positieve houding van de gemeente uitgangspunt is.

2. Er worden nu 7 kleine permanent te bewonen huizen voorzien. Deze huizen lijken op recreatieappartementen en worden ook geplaatst aan de rand van een recreatie terrein waar permanente bewoning niet is toegestaan. Heeft deze ontwikkeling impact op het beleid en eventuele toekomstige besluiten over bewoning in recreatiewoningen op dit park of elders in de gemeente?

Antwoord:

Deze vraag hebben wij inderdaad gekregen van de eigenaren van recreatiewoningen op Gerner. Alleen hebben zij een woning gekocht met de wetenschap dat deze een recreatieve bestemming heeft. Een deel van de eigenaren heeft deze woningen ook gekocht als tweede woning en investering. Zij verhuren hun woningen regelmatig voor de periode van een jaar aan mensen die acuut een woning nodig hebben.

Het is aan uw raad om over het geven van een woonbestemming aan recreatiewoningen binnen de hele gemeente Dalfsen een besluit te nemen. Dit onderwerp zal te zijner tijd, voorzien van een goede onderbouwing, aan u worden voorgelegd.

Op 17 april 2024 is er namens de gemeente nog een mail uitgegaan richting de Vve - besturen op Gerner met o.a. de volgende inhoud: "Wij kunnen aangeven dat voor vakantiepark Gerner de recreatieve functie volwaardig van kracht is, waar geen permanente bewoning is of zal worden toegestaan.

Er is geen aanleiding om dit voor vakantiepark Gerner op afzienbare termijn in heroverweging te nemen".

3. Kan worden voorkomen dat deze kleine woningen straks worden gekocht 'als 2<sup>e</sup> woning, vlak bij recreatie terrein', zodat het alsnog niet aan de woonbehoefte van eigen inwoners tegemoet komt, maar recreatie mogelijkheden en onderverhuur mogelijk maakt?

Antwoord:

Gelet op de doelgroepen die de verkoper voor ogen heeft en waaraan hij de woningen ook wil verkopen (jongeren en ouderen) uit de gemeente Dalfsen, ligt dit niet voor de hand. Bovendien is het niet aantrekkelijk om deze woningen als recreatiewoning te kopen, terwijl er een woonbestemming op ligt. Daar komt nog bij dat de woonbestemming mensen verplicht om de woning daadwerkelijk ook zelf te bewonen. Tegen recreatieve verhuur van een woning met een woonbestemming, kunnen we handhavend optreden.

4. De doelgroep is met name starters en senioren uit Dalfsen staat in de plannen. Kan er dus ook worden voorkomen dat deze kleine woningen toch worden gekocht als 2<sup>e</sup> woning? Het is toch aantrekkelijk om zo'n kleine woning te bezitten aan de rand van een recreatieterrein. Het kan mede daardoor wellicht aantrekkelijk zijn voor kopers om de woning dan te door te verhuren. Kan dit worden voorkomen?

Antwoord:

Deze vraag komt vrijwel overeen met de vraag onder 3. Voor de beantwoording verwijzen wij dan ook naar het antwoord op vraag 3.

5. De initiatiefnemer houdt de grond in eigendom, maar de woningen worden verkocht om de prijs aantrekkelijk te houden. Aan welke prijsklasse wordt dan gedacht? En is een dergelijke constructie ook mogelijk als het gemeentegrond betreft?

6.

Antwoord:

De ondernemer heeft verschillende opties overwogen: verhuur van de woningen, verkoop van de woningen met een pachtconstructie voor de grond en verkoop van de woningen met het onderliggende perceel. Uiteindelijk heeft hij toch voor de laatste constructie gekozen. De kopers kopen het perceel met de woning. De percelen hebben gemiddeld een oppervlakte van zo'n 400 m<sup>2</sup>. Hij verkoopt de grond voor € 250,00 per m<sup>2</sup> en de chalets/kleine woningen hebben allemaal dezelfde prijs. Zie de bijgevoegde folder, die door de ondernemer is opgesteld.

*De verkoper heeft ook nog de volgende aanvullende informatie met ons gedeeld:*

Er zijn 38 belangstellenden voor een woning, waarvan 11 starters uit Dalfsen en 2 starters buiten Dalfsen. Verder 20 senioren uit Dalfsen en 5 senioren buiten Dalfsen. Op 17 juni is er een bijeenkomst, waarin door loting toewijzing van de woningen plaats vindt. Inwoners van Dalfsen hebben voorrang op niet-inwoners van Dalfsen. 4 van de woningen worden toegewezen aan starters en 3 aan senioren. De woningen worden verkocht inclusief de onderliggende kavel.

# NIEUWBOUWPROJECT HAERSOLTEWEG

## 7 INSTAPKLARE WONINGEN VOOR STARTERS EN SENIOREN



**ENERGIELABEL  
A++++**



**HAERSOLTEWEG 25 - 37 | 7722 SE DALFSEN**

**€ 325.000 tot € 335.000 v.o.n.**



## KONTRAST BOUWT NAAST HET SPORTGEBOUW AAN DE HAERSOLTEWEG EEN PRACHTIG PARKJE MET 7 CHALETWONINGEN VOOR PERMANENT WONEN.

- Inwoners van Dalfsen krijgen voorrang bij de toewijzing
- Ruime kavels (369 - 405m<sup>2</sup>)
- Luxe chalets (73m<sup>2</sup>) met schuur (9m<sup>2</sup>) en terras (18m<sup>2</sup>)
- Onder bouwbesluit duurzaam gebouwd
- Vloerverwarming/koeling met warmtepomp en PV-installatie
- Energielabel A++++
- In een groene omgeving
- Woonklaar bij oplevering
- Aangelegde tuin
- Parkeerplaats bij de woning

De woningen/chalets op bouwgrond met **permanente woonbestemming** zijn te koop vanaf € 325.000 tot € 335.000 v.o.n.

Deze nieuwe woningen hebben een zeer kleine ecologische voetafdruk. De chalets leggen slechts 9 kilometer af om op hun eindbestemming te komen. Bovendien worden ze volledig prefab gebouwd in de productiehallen van ARCABO. Het chalet bestaat uitsluitend uit duurzame- en hoogwaardige materialen. Jouw nieuwe thuis is dus niet alleen een goede investering voor jezelf, maar ook voor de planeet.

**Een bewuste keuze voor duurzaam wonen!**



2024-5

Kontrast Dalfsen Chaletontwikkeling B.V.

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

## 7 PRACHTIGE KAVELS! WELKE HEEFT JOUW VOORKEUR?

Als starter een vrijstaande woning in Groen Dalfsen? Het kan! De kavels zijn ingedeeld voor permanent genieten. De chalets zijn voorzien van een ruim terras op het zuiden. Met de aangelegde tuin in een groene omgeving, ben je altijd dicht bij de natuur. Het tuinschuurtje biedt voldoende ruimte om je fiets(en) en tuinspullen veilig op te bergen. En met een parkeerplaats naast de deur, ben je binnen enkele stappen thuis.



## BEN JIJ AL GEÏNTERESSEERD?

Stuur dan vóór 1 juni 2024 een mail naar: [info@kontrastdalfsen.nl](mailto:info@kontrastdalfsen.nl)  
Je krijgt dan van ons verdere informatie per mail toegestuurd.



## PLANNING NIEUWBOUW HAERSOLTEWEG

- 15 juni 2024 — Deadline inschrijving
- 22 juni 2024 — Toewijzing v/d woningen
- 03 juli 2024 — Tekenen v/d overeenkomst
- Medio september 2024 — Deadline financiering
- Eind september 2024 — Deadline checklist inleveren
- Oktober 2024 — Akte van levering
- Voorjaar 2025 — Plaatsing v/d woningen
- Voorjaar 2025 — Afwerking, bestrating en tuinaanleg
- Voorjaar 2025 — Oplevering v/d woningen

2024-5

Kontrast Dalfsen Chaletontwikkeling B.V.

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.