

## Informatie voor de raad

<b>Onderwerp</b>	-	Principebesluit inrichting perceel Haersolteweg 23
<b>Portefeuillehouder</b>	-	A. Schuurman (wethouder)
<b>Eenheid</b>	-	Ruimtelijke Ontwikkeling
<b>Contactpersoon</b>	-	Simone Kiewiet
<b>Contactgegevens</b>	-	s.kiewiet@dalfsen.nl
<b>Openbaarheid</b>	-	Openbaar

**Behandeld in collegevergadering van**  
**Behandeling in raadsvergadering van**

21 november 2023  
22 januari 2024

---

### **Kernboodschap:**

Het college van B&W stelt u voor kennis te nemen van:

Het besluit om in principe mee te werken aan het realiseren van 7 woningen (tiny houses met een oppervlakte van 70 m<sup>2</sup>) op het perceel Haersolteweg 23, naar het gebouw van Kontrast Dalfsen Vastgoed BV.

### **Toelichting:**

Enkele jaren geleden is er contact geweest met de eigenaar van sportcomplex Optisport (nu Kontrast Dalfsen Vastgoed BV) aan de Haersolteweg 23, over het plaatsen van tiny houses op het perceel tussen het gebouw van de sportschool en Recreatiepark Gerner (zie bijlage 1). Op dat moment was het beleid voor tiny houses net vastgesteld, maar was er geen 'haakje' om zomaar wooneenheden toe te staan op dit perceel.

De eigenaar besloot vervolgens om zelf op zoek te gaan naar een passende invulling van het terrein en vond die in de vorm van padelbanen. Passend binnen de bestemming "Sport" en daarom rechtstreeks vergunbaar. De vergunning is nog niet onherroepelijk, want er is bezwaar tegen gemaakt. Naar aanleiding van het advies van de bezwarencommissie heeft de vergunninghouder een natuurtoets laten uitvoeren. Deze is voorgelegd aan de provincie. De provincie heeft aangegeven dat er een aanvulling nodig is op de uitgevoerde natuurtoets om te kunnen beoordelen of een ontheffing Wnb nodig is. De bal ligt nu bij de initiatiefnemer (lees degenen die de padelbanen willen exploiteren), maar daar stopt het. De eigenaar is op dit moment heel actief om dit proces vlot te trekken. Hij verwacht dat de aanvullende informatie geen problemen oplevert voor het definitief maken van de vergunning. In ieder geval is dit het enige wat nog geregeld moet worden, voordat de omgevingsvergunning definitief wordt.

Het probleem is dat de aanleg van padelbanen op de locatie naast de sportschool, niet echt een gewenste situatie is. De vereniging van eigenaren van Recreatiepark Gerner hebben zorgen over geluidsoverlast en de eigenaar van de naastgelegen Auberge 't Asje aan de Haersolteweg heeft aangegeven dat hij denkt zijn plannen voor woningbouw, aansluitend aan Oosterdalfsen - Noord, daardoor niet te kunnen realiseren. Ook de gemeente kan waarschijnlijk een aantal woningen in het zuidelijk gelegen plan Oosterdalfsen - Noord niet realiseren, omdat door geluid voor deze woningen geen goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.

Ruim voor de zomer 2023 hebben wij de eigenaar gevraagd om in plaats van padelbanen, nog eens te overwegen of invulling van het perceel met woningen (tiny houses) alsnog voor hem bespreekbaar zou zijn.

De eigenaar ziet het inwisselen van de padelbanen voor de bouw van 7 woningen als een goed, maar ook het enige alternatief. Dat hij serieus is blijkt uit het feit dat hij al een bodemonderzoek heeft laten uitvoeren, zich al heeft verdiept in een koop-/huurconstructie en het uiterlijk van de te plaatsen woningen. Volgens de laatste inzichten wil hij nu de kavels met de woningen gaan verkopen. Kopers hebben de keuze uit een paar opties voor woningen, die worden geproduceerd door een bedrijf in de gemeente. Het geheel dient een mooi verzorgd parkje te worden wat eenheid uitstraalt en toch mogelijkheden biedt om aan de wensen van de bewoners tegemoet te komen. Kontrast verzorgt de infrastructuur van het parkje: toegangsweg, kaveluitzetting, aansluitingen voor elektra, water, glasvezel, riolering, basis tuinaanleg, verharding enz.. Elektra komt vanaf de hoofdaansluiting in het

pand van Kontrast, voor het grootste deel vanaf de PV-installatie van Kontrast. Water komt uit de eigen bron die ook gebruikt wordt voor het hele pand. Geen gas. Riolering via de aansluiting op het park.

Wij hebben besloten om in principe mee te werken aan het realiseren van 7 woningen op de locatie naast het bestaande gebouw van Kontrast, om de volgende redenen:

1. Het is nu nog mogelijk om het realiseren van de padelbanen op dit perceel te voorkomen. De eigenaar staat opnieuw open voor woningbouw op de locatie.
2. Het gaat om 7 woningen in een vorm tussen tiny houses en kleine woningen in één bouwlaag. De woningen hebben dus meer weg van een chalet. Daarom is de 50 m<sup>2</sup> van de tiny houses te klein, maar de 80 m<sup>2</sup> voor kleine woningen te groot. 70 m<sup>2</sup> is een gebruikelijke maat voor een stacaravan (ongeveer de oppervlakte van een appartement), maar voor Dalfsen wel een afwijkende maat. Voor recreatiewoningen geldt een maximale inhoud van 300 m<sup>3</sup> en voor stacaravans is de oppervlakte bepaald op 60 m<sup>2</sup>.
3. Voor permanente bewoning is 70 m<sup>2</sup> een acceptabele maat en zal een doelgroep aantrekken die in de gemeente Dalfsen nog niet echt wordt bediend: mensen die kleiner willen wonen in een mooie groene omgeving en met een kleinere ecologische voetprint.
4. Bovendien verwacht de eigenaar dat de woningen voor een bedrag tussen de € 250.000 en € 300.000 verkocht kunnen worden, waarbij hij de voorkeur heeft om deze te verkopen aan inwoners uit Dalfsen.
5. Een ander voordeel is dat alle nutsvoorzieningen al aanwezig zijn en de realisatie van de woningen heel snel kan gebeuren.

**Financiën:**

De kosten voor de ontwikkelingen worden door de eigenaar gedragen. Er is geen sprake van staatssteun. Voor de planologische procedure worden leges in rekening gebracht.

**Communicatie:**

De eigenaar van het perceel Haersolteweg 23 is schriftelijk van het besluit van het college op de hoogte gesteld. Met hem worden verder afspraken gemaakt over de te volgen planologische procedure.

**Bijlagen:**

1. Luchtfoto van het perceel.
2. Impressie van de toekomstige situatie.

---

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen,

de burgemeester  
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris  
H.J. van der Woude







