

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Nota van Uitgangspunten Palthelanden

Opdrachtgever: Gemeente Dalfsen

Projectnummer: P003007

Onderwerp: Nota van Uitgangspunten Palthelanden

Datum: 15 september 2025

Auteurs: Elsbeth Luning, Bhavya Bathena, Robin Feijten en Jan Oosterkamp



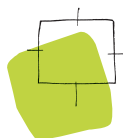
Afbeelding 1. Plangebied Palthelanden

BügelHajema, Adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Utrechtseweg 7, 3811 NA Amersfoort T 033 465 65 45

E info@bugelhajema.nl W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort



1 Inleiding

De gemeente Dalfsen heeft het voornemen een woonwijk nabij de kern Nieuwleusen te realiseren. De locatie 'Palthelanden', gelegen aan de oostzijde van het dorp, is hiervoor aangemerkt (zie afbeelding 1). Het terrein, groot circa 28,8 ha, is grotendeels in eigendom van de gemeente Dalfsen. Het programma bestaat uit circa 600 woningen, bedoeld om te bouwen in de periode 2026 - 2035. De locatie heeft een naam gekregen die refereert aan de geschiedenis van het gebied: 'Palthelanden'. De naam Palthe is onlosmakelijk verbonden met een invloedrijke domineesfamilie die sinds de 18e eeuw een prominente rol vervulde in kerk en samenleving. Ook de nakomelingen hebben veel betekend in de regio. Zij beheerden met zorg de landgoederen en schonken het Palthebos aan de Hervormde Kerk.

Deze nota van uitgangspunten vormt de eerste stap om te komen tot de ontwikkeling van de woningbouwontwikkeling Palthelanden en een toekomstbestendige leefomgeving. Het Ruimtelijk Planbureau en het gemeentelijke beleid geven hiervoor een aantal leidende principes:

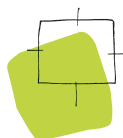
1. Het optimaal samen laten gaan van (betaalbaar) wonen, klimaat, energie, leefbaarheid, bereikbaarheid, economie, omringende landbouw, biodiversiteit, wateropgaven en gezondheid.
2. Bodem- en watergestuurd denken en ontwerpen.
3. Herkenbaarheid van de lokale culturele identiteit.
4. Respect voor de natuurlijke en culturele kenmerken van het landschap.
5. Palthelanden beschouwen in de context van het dorp Nieuwleusen, van de gemeente Dalfsen en van de regio Zwolle.

1.1 Stedenbouwkundig plan

Onderstaand ambitieweb (afbeelding 2) geeft een overzicht van de aspecten die een rol spelen bij de ontwikkeling van Palthelanden. Voor de aspecten die met het gekleurde vlak buiten de paarse cirkel van het huidige beleid springen (buitenste cirkel), ambieert de gemeente een hoger ambitieniveau dan op dit moment is vastgelegd in het gemeentelijk beleid.

Duurzame leefomgeving

- Water-/bodemsturend en klimaatadaptatie.
- Stedelijk water en groen.
- Natuurlijke hoofdstructuur: landschap, groen, biodiversiteit en openbare ruimte.
- Ruimtelijke kwaliteit en woonsferen.
- Gezondheid.



Duurzaam bouwen

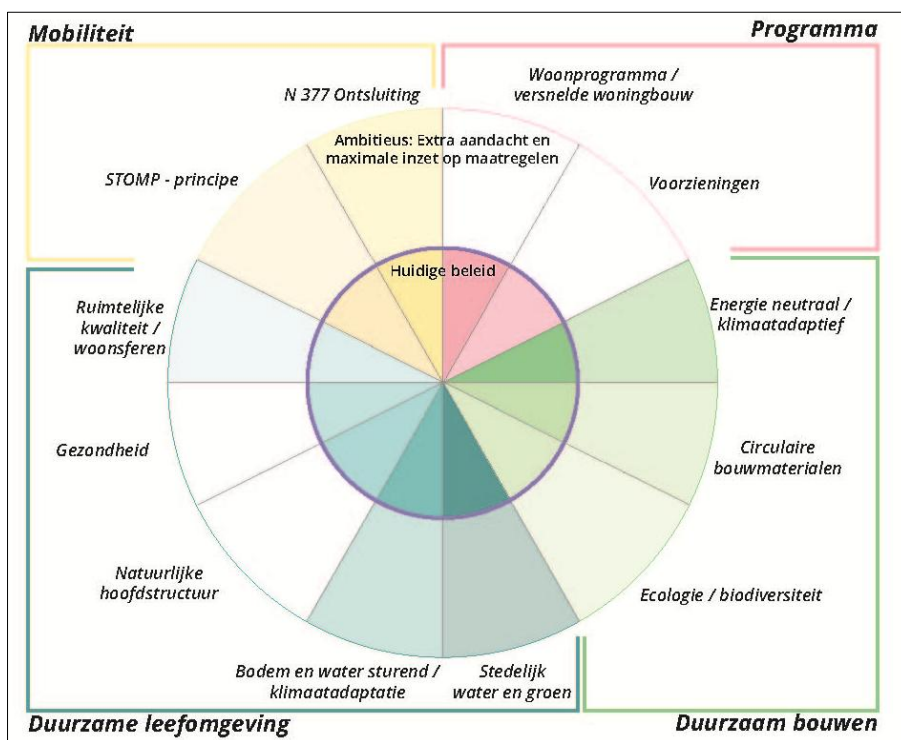
- Energieneutraal en klimaatadaptief bouwen.
- Circulaire bouwmaterialen.
- Ecologie en biodiversiteit.

Mobiliteit

- Ontsluiting op N377.
- STOMP-principe, verkeer en ontsluiting.

Programma

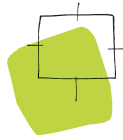
- Woonprogramma en versnelde woningbouw.
- Voorzieningen.



Afbeelding 2. Ambitiweb

1.2 Ow-programma 'Gebiedsvisie Palthelanden'

Het stedenbouwkundig plan wordt opgesteld in nauwe afstemming met de planologische randvoorwaarden die op basis van rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid van toepassing zijn op de

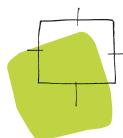


projectlocatie. De verantwoording van de te maken keuzes vindt plaats in het vrijwillige Ow-programma 'Gebiedsvisie Palthelanden'. Aspecten die in dat kader aan de orde komen zijn:

- Project-mer-beoordeling. Geen aanzienlijke milieueffecten.
- Grondexploitatie.
- Beleidseffectrapportage.
- Milieuaspecten:
 - stikstof;
 - spuitzones;
 - ecologie;
 - milieuzonering.
- Participatie.
- Route BOPA (planologisch basisbesluit) als voorkeursprocedure.
- Communicatie: publieksuitingen.

Deze aspecten worden in de volgende hoofdstukken nader beschreven.

In de Gebiedsvisie zal ook de eindversie van het stedenbouwkundige plan worden opgenomen.

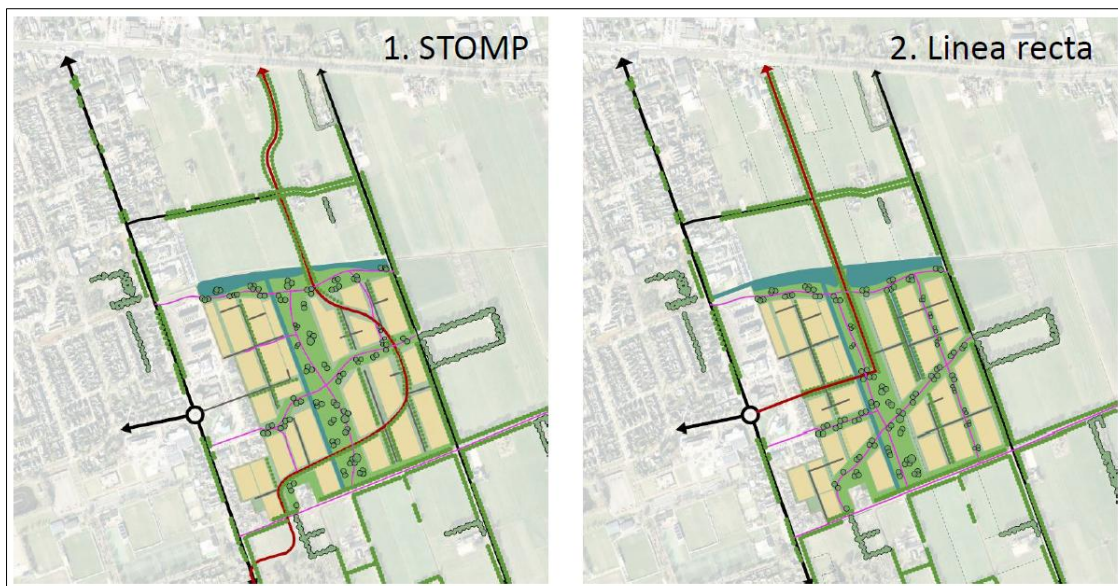


2 Stedenbouwkundig plan

Voor de nieuwe woonwijk Palthelanden wordt een integraal stedenbouwkundig plan opgesteld. Dat krijgt vorm op basis van de uitgangspunten uit het bestaande beleid, de uitgangspunten zoals benoemd in deze notitie en de uitkomsten vanuit de verschillende onderzoeken naar aspecten als water, bodem, verkeer, natuur et cetera.

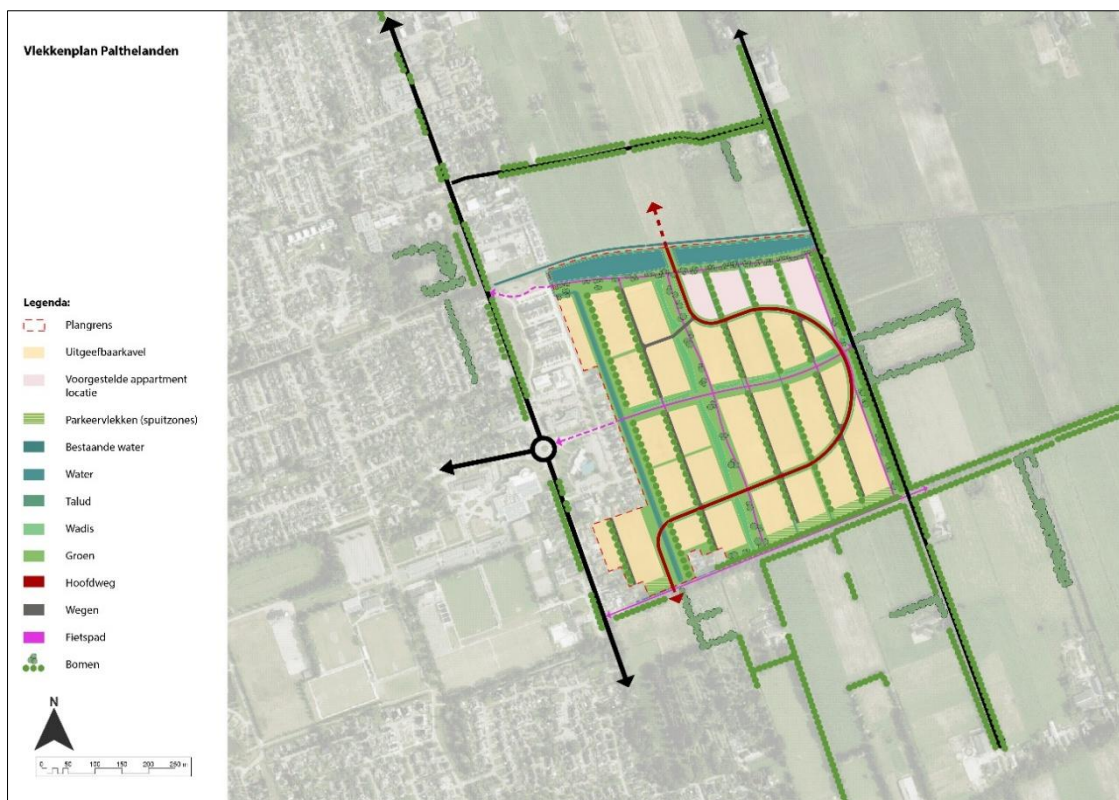
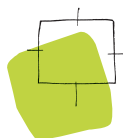
We werken van globaal naar gedetailleerd. In de fase voorafgaand aan de Nota van uitgangspunten zijn twee denkrichtingen (zie onderstaande afbeelding 3) opgesteld om te verkennen welke onderzoeksopgaves en ruimtebeslag er zijn voor de verschillende thema's. De belangrijkste sturende thema's voor deze denkrichtingen zijn de karakteristieken van het Slagenlandschap, de ontsluitingsmogelijkheden voor (langzaam) verkeer en het watersysteem. Model 1. STOMP gaat uit van stimulering van langzaam verkeer (met de kortste routes) in de volgorde Stappen, Trappen, Openbaar Vervoer, (deel)Mobiliteit en Privéauto. Dit wordt verkeerskundig vergeleken met het reguliere model 2. Linea recta. Naarmate meer onderzoeksgegevens bekend zijn stellen we een (gedetailleerder) voorkeursmodel voor het stedenbouwkundige plan op.

Het stedenbouwkundige plan zal voorgelegd en verfijnd worden gedurende het participatieproces.



Afbeelding 3. Twee denkrichtingen voor Palthelanden

Op basis van de voorlopige uitkomsten van de Watervisie, het verkeerskundige onderzoek en overige onderzoeken en overleg is een voorkeursmodel opgesteld. Dit is hierna afgebeeld.

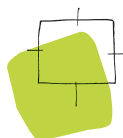


Afbeelding 4. Voorkeursmodel Palthelanden

In voorliggend 'Vlekkenplan' is de karakteristieke slagenstructuur een leidend principe. Deze structuur krijgt vorm door middel van een wadi- en groenstructuur die de lange lijnen en tussenliggende 'Slagen' (kavels) van het landschap in noord-zuidrichting benadrukken. Tussen deze lijnen zijn kleinschalige woonbuurten gepland, die ieder een optimale mix van woningtypen kennen. De hoofdwegenstructuur verbindt noord met zuid door middel van een gebogen weg door de wijk. Ten noorden van deze route, gelegen aan de noordelijke groen-blaue zone, vinden gestapelde woningen in de vorm van woongebouwen, een plek als bakens in het landschap.

In het voorkeursmodel is de verkeerskundige structuur van het STOMP-principe geoptimaliseerd. De hoofdontsluiting voor de auto is zover mogelijk naar de buitenrand van de wijk gelegen. De woonbuurten worden met 'Inprikkers' vanaf deze hoofdontsluiting ontsloten. De langzaamverkeersroutes vormen de kortste routes naar de voorzieningen en kruisen zo min mogelijk het autoverkeer. Hierdoor wordt gestimuleerd om op de fiets of lopend naar de voorzieningen in Nieuwleusen te gaan.

Parkeren vindt plaats in parkeerkoffers aan het begin van de woonbuurt, zodat de woonomgeving zoveel mogelijk autovrij is en er veel zicht is op het groen (in plaats van verharding en geparkeerde auto's).



Vanuit de Watervisie en in overleg met het waterschap is naar voren gekomen dat de huidige A-watgang die midden door het plangebied loopt bij voorkeur wordt verlegd naar de westelijke plangrens. Dit biedt ruimte voor een eenduidig peilbeheer voor de gehele nieuwe wijk en het vormt een natuurlijke westelijke begrenzing. Daarnaast is het globale plan doorgerekend op waterbergingscapaciteit en is de gewenste waterstructuur opgenomen in het voorkeursmodel. Op deze wijze is een klimaatadaptief en waterrobuust stedenbouwkundig ontwerp geborgd.

Aan de oost- en zuidzijde is een zone van 25 m vrij gehouden voor spuitzones. Deze zones worden ingericht voor groen- en watervoorziening en parkeren (verscholen in het groen). We gaan er bij dit model vanuit dat in de overige 25 m (van in totaal 50 m brede spuitzone) de Paltheweg, het Molenpad en (10 - 15m) brede zone op agrarische grond is gelegen. Hier maakt de gemeente nadere afspraken over met de betreffende eigenaren.

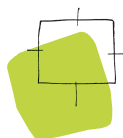
2.1 Duurzame leefomgeving

2.1.1 Water-/bodemsturend en klimaatadaptatie

Het stedenbouwkundige plan voor Palthelanden wordt opgesteld op basis van bodem- en watersturend ontwerp. Dit betekent concreet dat de eigenschappen en dynamiek van de bodem en het watersysteem centraal staan bij de keuzes in het ontwerp. We spelen in op de eigenschappen en karakteristiek van het veenkoloniale landschap van Nieuwleusen (zie afbeelding 5). Dit principe zorgt ervoor dat het ontwerp beter bestand is tegen klimaatverandering, natuurrampen en duurzaam gebruik van natuurlijke hulpbronnen. Hiervoor wordt een Watervisie (zie bijlage PM) opgesteld, met daarin de volgende onderdelen:



Afbeelding 5. Wadi's en groene zones tussen de woonbuurten



Bodem- en wateranalyse

- Bodemonderzoek: Er wordt op hoofdlijnen gekeken naar de bodemstructuur, -samenstelling, draagkracht, waterdoorlatendheid en geschiktheid voor verschillende soorten bebouwing en infrastructuur. Mogelijk is meer gedetailleerd onderzoek nodig.
- Waterhuishouding: Onderzoek naar het huidige watersysteem, inclusief grondwaterstanden, oppervlaktewaterstromen, infiltratiecapaciteit, waterkwaliteit en risico's op overstromingen of droogte wordt op hoofdlijnen geanalyseerd.

Risicoanalyse en kansenidentificatie

- Grondwaterbeheer: In kaart brengen van gebieden met hoge of lage grondwaterstanden en daarop inspelen met geschikte bouwmethoden en landgebruik. Ook wordt het beoogde nieuwe watersysteem voor Palthelanden beschreven en weergegeven.
- Waterkwaliteit en ecologie: Beschermen en verbeteren van waterkwaliteit en ecologische functies door buffers, natuurvriendelijke oevers en waterzuivering in het ontwerp op te nemen.

2.1.2 Stedelijk water en groen

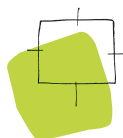
Op basis van bodem- en watergestuurd denken volgt een aantal ontwerprichtlijnen:

- Bebouwing en infrastructuur: Plaatsen van gebouwen en infrastructuur op locaties met de meest geschikte bodemomstandigheden en waterhuishouding. Bijvoorbeeld geen zware constructies op slappe bodems, maar liever op stabiele ondergronden.
- Groen- en waterstructuren: Integreren van groene en blauwe netwerken in het ontwerp, zoals watergangen, wadi's, vijvers en groenstroken die zowel water bergen als biodiversiteit bevorderen. De Basis Kwaliteit Natuur van de Provincie is leidend voor de groene invulling/dooradering van het plan. Blauw-groene verbindingen met de omgeving zijn essentieel.
- Klimaatadaptatie: Voorzieningen voor waterberging en infiltratie om piekafvoeren te verminderen en droogteperiodes te overbruggen.

De meest geschikte locaties en aandachtspunten hiervoor volgen (onder andere) uit de Watervisie, waarbij het gemeentelijk rioleringsplan en klimaatadaptatieplan Dalfsen als input dienen. De Watervisie is op dit moment in ontwikkeling door Haskoning en BügelHajema in samenwerking met de gemeente.

2.1.3 Natuurlijke hoofdstructuur: landschap, groen, biodiversiteit en openbare ruimte

Het plangebied bevindt zich in een karakteristiek veenkoloniaal slagenlandschap. De ruimtelijke kwaliteiten en landschappelijke inpassing worden uitgewerkt op basis van de karakteristieken van dit landschap, zodat de kenmerken herkenbaar en beleefbaar zijn en blijven in het plangebied en omgeving.



Dit betekent:

Landschappelijk

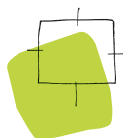
- Aansluiten op het karakteristieke veenkoloniale slagenlandschap van Nieuwleusen, met behoud en versterking van lineaire verkaveling en slotenpatronen. De provinciale catalogus gebiedskenmerken Overijssel en het Landschapsontwikkelingsplan Dalfsen geven hiervoor o.a. inspiratie.
- Openheid en zichtlijnen blijven waar mogelijk behouden.
- Een robuust groen-blauw casco (waarin de huidige ecologisch waardevolle elementen en verbindingen zijn opgenomen) en omringende bestaande bomenlanen vormen de drager van het plan.
- De blauw-groene verbindingen dienen dusdanig robuust te zijn dat ze kunnen voldoen aan eisen vanuit biodiversiteit/ecologie, maar ook aan beheerbaarheid.
- Versterking van cultuurhistorische structuren, zoals de rechtlijnige rationele verkaveling, oude zandwegen en greppels, als 'bakens in de tijd'.

Stedenbouwkundige structuur

- De stedenbouwkundige structuur speelt in op de landschappelijke karakteristiek van het veenkoloniale landschap.
- Elke buurt vormt stedenbouwkundig een afgerond geheel en heeft een goede beeldkwaliteit naar de openbare ruimte.

Groen en biodiversiteit

- Aansluiting bij het gemeentelijk biodiversiteitsbeleid "Voor Elkaar in het Groene Landschap".
- De 3-30-300-richtlijn (uit het beleidsplan Biodiversiteit en Uitgangspuntennotitie klimaatadaptief en natuurinclusief inrichten) wordt zo veel als mogelijk toegepast. Dit is een eenvoudige richtlijn die wordt gebruikt om gezonde, groene leefomgevingen te creëren in dorpen en steden. De betekenis is:
 - Zicht op minimaal 3 bomen:
Iedereen moet vanuit zijn of haar woning (of werkplek) zicht hebben op minstens drie bomen. Dit draagt bij aan mentaal welzijn en een gevoel van verbondenheid met de natuur.
 - 30% bladerdek in de wijk:
In elke buurt of wijk streven we naar minstens 30% boomkroonbedekking (dus het gedeelte van de wijk dat bedekt is door boomkronen). Dit helpt bij het verlagen van temperaturen, het verbeteren van luchtkwaliteit en waterbeheer.
 - 300 m tot het dichtstbijzijnde groene gebied:



Iedereen moet op maximaal 300 m van een toegankelijke groene ruimte wonen, zoals een park of plantsoen. Dit zorgt ervoor dat mensen gemakkelijk toegang hebben tot plekken voor ontspanning, beweging en sociale interactie.

De 3-30-300 regel is benoemd in het beleidsplan Biodiversiteit en in de Uitgangspuntennotitie klimaatadaptief en natuurinclusief inrichten.

Een afgeleide vorm van de regel (Dalfser accent met onderscheid tussen bestaande en nieuwbouw) moet nog gaan worden geborgd, door vaststelling van het nieuwe bomenbeleid. Hier wordt op dit moment aan gewerkt. Door hier in Palthelanden al proactief invulling te geven aan de regel werken we aan extra ambitie ten opzichte van het huidige beleid.

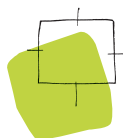
- Stimulering van natuurinclusieve bouw en maatregelen (groene daken, erfafscheidingen, ecologisch bermbeheer), zie afbeelding 6. Dit zou kunnen via een kavelpaspoort dat meegegeven wordt bij de koop van een kavel. Er kan daarin ook aandacht gevraagd worden van het planten van een boom (refereren aan 3-30-300, hittestress), uitleg dat zonnepanelen en bomen niet altijd strijdig met elkaar hoeven te zijn, aandacht voor ontstening, ophangen of inbouwen van vleermuiskasten, niet wassen van je auto op straat et cetera.



Afbeelding 6. Natuurinclusief bouwen

Openbare ruimte

- De inrichting van de openbare ruimte wordt uitgewerkt in een biodivers inrichtings- en beplantingsplan, waarbij de bodem- en waterkarakteristiek en inheemse soorten leidend zijn.



Parkeren

- Parkeren wordt geregeld volgens de Kadernota Parkeernormen, passend bij de verwachte categorie 'rest bebouwde kom'.
- We streven naar een autoluwe wijk, waarbij zoveel mogelijk geparkeerd wordt in parkeerkoffers.

2.1.4 Ruimtelijke kwaliteit en woonsferen

De beoogde woonsferen en beeldkwaliteit van het stedenbouwkundige plan worden nader uitgewerkt in een beeldkwaliteitsplan voor het bebouwde deel en de openbare ruimte. Voorgaande thema's geven hieraan input.

2.1.5 Gezondheid

Bij de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk zijn verschillende gezondheidsaspecten van belang. Deze kunnen met het oog op het bevorderen van een gezonde leefomgeving voor huidige en toekomstige bewoners worden onderverdeeld in fysieke, sociale en psychosociale factoren. Deze factoren hebben veel samenhang met de andere thema's die in dit hoofdstuk worden benoemd (waardoor er enige overlap is met de andere paragrafen). Hier volgt een overzicht van de belangrijkste gezondheidsaspecten:

Luchtkwaliteit

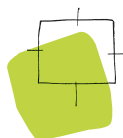
- Verkeer en industrie: Beperk blootstelling aan fijnstof, stikstofdioxide en andere luchtverontreinigende stoffen (zie ook paragraaf 3.4.2 Spuitzones). Emissies van (drukke) wegen of agrarische bedrijven kunnen ook invloed hebben. Dit pleit voor voldoende afstand houden tot de emissiebronnen en een laag verkeerssnelheidsregime.
- Groenvoorziening: Groen helpt bij het filteren van luchtvervuiling en verkoeling.

Geluidshinder

- Wegverkeer en landbouwgeluid: Houd rekening met bestaande geluidsbronnen in het gebied, zoals provinciale wegen of agrarische activiteiten.
- Stedelijke inrichting: Creëer buffers, bijvoorbeeld in de vorm van brede groenstroken (in combinatie met niet geluidsgevoelige functies).

Bodem- en waterkwaliteit

- Nader onderzoek naar bodemverontreiniging is nodig.
- Waterhuishouding: Goede afwatering voorkomt wateroverlast en bevordert waterkwaliteit (denk aan klimaatadaptatie en hittestress). Daarnaast oog voor verdroging, waarbij water vasthouden van belang is. Natuurvriendelijke oevers kunnen bijdragen aan verbetering van de waterkwaliteit. In het plangebied komt ijzerrijk water voor, dat een bruine kleur geeft in oppervlaktewater. Dit pleit voor opvang in wadi's in plaats van grote vijvers met oppervlaktewater. Deze



aspecten en het beoogde watersysteem worden uitgewerkt in een separate watervisie, die input geeft aan het stedenbouwkundige plan.

Mobiliteit en bereikbaarheid

- Actieve mobiliteit: Stimuleer wandelen en fietsen via veilige en aantrekkelijke routes. Hiervoor wordt het STOMP-principe toegepast. Zie paragraaf 2.4.
- Openbaar vervoer: Goede aansluiting op regionale netwerken is van belang voor mobiliteit, ook voor minder mobiele groepen. Dit vormt een aandachtspunt, omdat het openbaar vervoer in de regio je niet op elke gewenste plek van bestemming brengt. Zijn er alternatieve duurzame vervoersmogelijkheden?

Groene en blauwe infrastructuur

- Toegankelijk groen: Parken, boomrijke straten en speelplekken bevorderen mentaal welzijn en fysieke activiteit.
- Waterpartijen of wadi's zorgen voor ontspanning en kunnen hittestress beperken, mits veilig ingericht.

Sociale cohesie en veiligheid

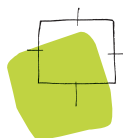
- Sociale veiligheid: Heldere zichtlijnen, goede verlichting en sociale controle dragen bij aan veiligheidsgevoel.
- De nabijheid van gemeenschapsvoorzieningen op locatie De Spil (Kultuurhus, scholen, sportvoorzieningen, speelplekken en ontmoetingsplekken) bevordert de sociale interactie. Goede en korte langzaamverkeersverbindingen met de Spil en overige voorzieningen zijn hierbij uitgangspunt.

Gezonde woningbouw

- Binnenmilieu: Goede ventilatie, daglichttoetreding, vochtwering en materiaalkeuze (geen schadelijke stoffen).
- Energiezuinigheid: Gezonde, comfortabele woningen met een laag energieverbruik beperken energiestress.

Demografische spreiding en inclusiviteit

- Divers woningaanbod: Zorg voor een mix van woningen voor verschillende leeftijden, inkomensgroepen en gezinssamenstellingen.
- Levensloopbestendig bouwen: Woningontwerpen geschikt maken voor ouderen en mensen met een beperking.



Toegang tot voorzieningen

- Zorg en welzijn: Nabijheid van huisarts, apotheek en andere zorgvoorzieningen.
- Onderwijs en winkels: Scholen en dagelijkse voorzieningen binnen fiets- of loopafstand.

Klimaatadaptatie en hittestress

- Groen en schaduw: Bomen en waterelementen zorgen voor verkoeling. Zie ook paragraaf 2.2.
- Slim ruimtegebruik: Vermijd oververhitting door voldoende open en groene ruimte en ruimte voor verkoeling door de wind.

2.2 Duurzaam bouwen

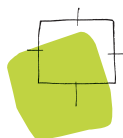
Duurzaam bouwen en kansen voor CO₂-reductie worden nader uitgewerkt door in een samen te stellen expertiseteam, bestaande uit gemeenteambtenaren, bouwaannemers/-ontwikkelaars en adviseurs. Parallel hieraan wordt door BügelHajema onderzocht welke stappen in CO₂-reductie gezet kunnen worden om op de CO₂-prestatieladder (van BügelHajema) de stap naar trede 5 te kunnen zetten. De uitkomsten hiervan maken voor alle betrokken partijen inzichtelijk waar een nadere verduurzaming mogelijk is.

2.2.1 Energieneutraal en klimaatadaptief bouwen

- Palthelanden wordt klimaatrobuust vormgegeven volgens het beleidsplan "Klimaatrobuust Dalfsen 2021–2025".
- Inpassing van een robuuste blauw-groene structuur, afgestemd op wateropvang, droogtebestendigheid en biodiversiteit.
- Toepassing van de uitgangspunten uit de gemeentelijke notitie Klimaatadaptatie:
 - infiltratie en hergebruik van water;
 - schaduwplekken en koele verblijfsplekken;
 - geen schade bij extreme neerslag (1:100 bui).

2.2.2 Energie en warmte

- We ontwerpen en bouwen Palthelanden toekomstbestendig op het gebied van energie, warmte en circulariteit.
- We gaan van individuele toepassingen naar collectieve toepassingen (denk aan warmtenetten, buurtbatterijen, laadpleinen).
- Samen produceren, gebruiken en slaan we energie op.
- We bouwen netbewust (denk aan zo min mogelijk belasting stroomnet).
- We bouwen passief (verwarmen en verkoelen).
- We bouwen met duurzaam materiaal (denk aan secundaire en biobased materialen).
- We bouwen met lokaal beschikbare grondstoffen en materialen.



- Laadpalen in de parkeerkoffers.



Af-

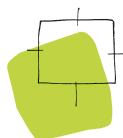
beelding 7. Duurzaamheidsmaatregelen in en aan de woning en in de openbare ruimte



Afbeelding 8. Circulaire bouwmaterialen

2.2.3 Circulaire bouwmaterialen

Voor Palthelanden geldt voor het thema duurzaam een hoger ambitieniveau. Hierbij vormt Het Nieuwe Normaal (HNN) Nieuwbouw & HNN Infra als leidraad, tenzij een uitvoerende partij een vergelijkbare/afgeleide leidraad voor circulaire principes gaat toepassen .

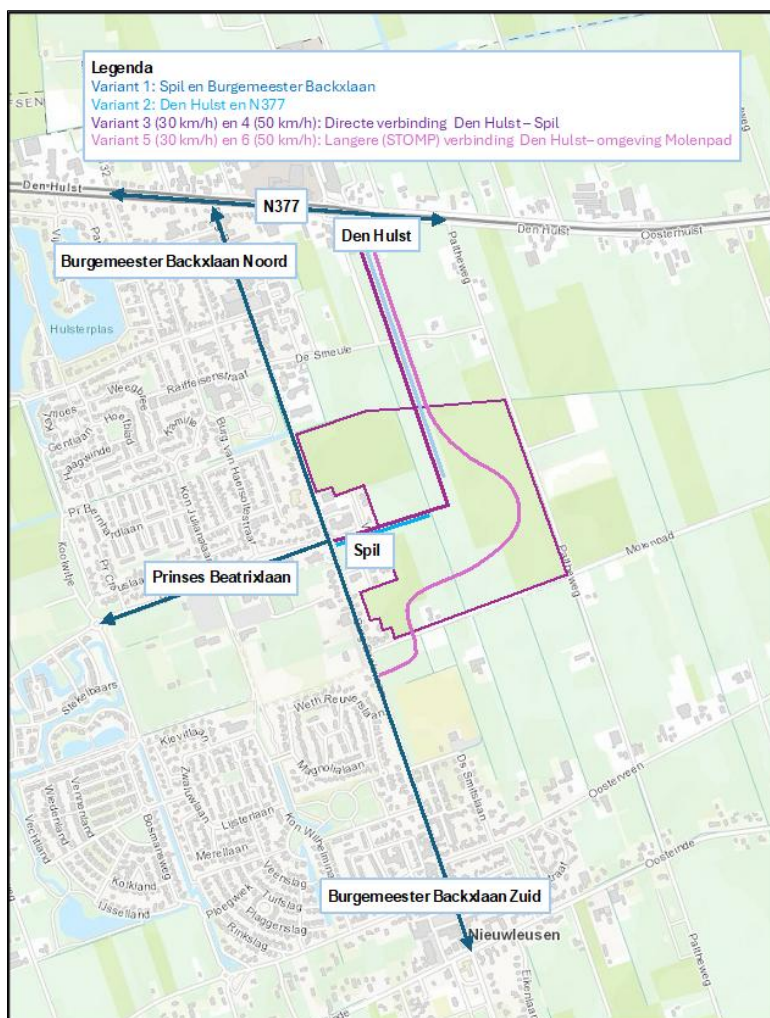


2.3 Mobiliteit

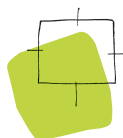
2.3.1 Ontsluiting op N377

Palthelanden wordt ontsloten via een hoofdontsluiting op de N377, in overleg met provincie Overijssel. De gehele verkeersafwikkeling wordt nader onderzocht, waarbij onderzoek naar verkeersontlasting van de Burgemeester Backxlaan onderdeel uitmaakt van het planproces.

De verkeerskundige bureaus Goudappel en Mobycon voeren dit onderzoek uit. Daartoe wordt het verkeersmodel Regionaal Model Overijssel (RMO) toegepast. Daarin is een aantal varianten doorgerekend (zie afbeelding 9). De voorlopige conclusie is dat een aansluiting op de oostelijke ovatonde mogelijk is, mits er enkele aanpassingen plaatsvinden in de voorrangssituatie en de uitvoering van de ovatonde. Onderzoek hiernaar vindt op dit moment plaats.



Afbeelding 9. Ontsluitingsvarianten



Daarnaast is voor de toetsing van de verkeersafwikkeling het micromodelmatig verkeersmodel Vis-sim gebruikt. In dit verkeersmodel zijn de ovatonodes gelegen in de N377 nagebouwd en daarmee is de verkeersafwikkeling in beeld gebracht.

2.3.2 STOMP-principe, verkeer en ontsluiting

De voorkeur verkeersstructuur gaat uit naar variant 5 met het STOMP-principe (zie afbeelding 10 en 11). De verkeerstudie zal moeten uitwijzen of deze variant haalbaar blijkt en onder welke voorwaarden.

Uitgangspunten

Bij ontwikkelingen wordt het STOMP-principe gehanteerd, waarbij aangegeven wordt hoe er prioriteit gegeven wordt aan actieve vormen van vervoer zoals stappen (lopen), trappen (fietsen), daarna aan OV en deelmobiliteit, en als laatste aan de personenauto. Het STOMP-principe helpt bij het verdelen van ruimte en het bepalen van de dichtheid van het wandel- en fietsnetwerk, bij de aanwezigheid en frequentie van OV, bij de aanwezigheid van mobiliteitsdiensten (deelmobiliteit) en de rol van de (geparkeerde) auto in het gebied.

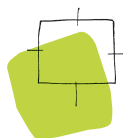
Ligging

De ligging van de uitbreidingswijk Palthelanden ligt ideaal om het Stomp principe te hanteren. De voorzieningen, zoals scholen, Kulturhus, sport en winkelcentra, liggen op loop- en fietsafstand. Het auto-bezit in Nieuwleusen ligt gemiddeld genomen hoog, waardoor op dit gebied veel winst te halen valt.

Over de Backxlaan gaat buslijn 301, die in de spits een kwartiersdienst heeft met Zwolle. Vanuit Palthelanden liggen de bushaltes op loopafstand. Het is belangrijk dat de looproute vanaf Palthelanden richting de bushaltes goed zijn. Conform visie Backxlaan komt aan de Backxlaan nog een mobiliteitshub, waar makkelijk overstapt kan worden op andere vervoerswijzen.

Doelstelling

- Stappen en trappen zijn actieve vervoerswijzen, door dit te stimuleren draagt het bij aan de gezondheid en vitaliteit van onze inwoners.
- Met het Stomp-principe worden duurzame vervoerswijzen (zoals Stappen en trappen, maar ook gebruik van openbaar Vervoer en in mindere mate deelvervoer) gestimuleerd. Deze vervoerswijzen hebben geen of weinig uitstoot, produceren geen CO₂ en zijn daardoor milieuvriendelijk.
- Met het Stomp-principe wordt de verkeersveiligheid vergroot, doordat er minder met gemotoriseerd verkeer wordt gereden. Daarnaast zorgt dit voor minder hinder en overlast.



Stappen

- Zo direct mogelijke aansluitingen naar de voorzieningen en winkelgebieden.
- Goede en logische aansluiting op bestaande looproutes, zodat er ook een ommetje gemaakt kan worden.
- Fijne en mooie looproutes, die uitnodigen om te gaan stappen.
- Aandachtspunten: Rustvoorziening (bankjes), verlichting, toegankelijkheid.
- Zo min mogelijk oversteken van wegen met een hoge verkeersintensiteit en anders oversteek verkeersveilig vormgegeven.

Trappen

- Zo direct mogelijke aansluitingen naar de voorzieningen en winkelgebieden.
- Voldoende brede en comfortabele fietsvoorzieningen conform de geldende richtlijnen
- Voldoende fietsparkeervoorzieningen in de nabijheid conform nota parkeernorm.
- Zo min mogelijk oversteken van wegen met een hoge verkeersintensiteit en anders oversteek verkeersveilig vormgegeven.

Openbaar Vervoer

- Goede loop- en fietsroutes naar de bushaltes, op de bushalte voldoende fietsparkeervoorzieningen.
- Goede verbinding met de nog te ontwikkelen mobiliteitshub aan de Backxlaan.

Maas (deelmobiliteit)

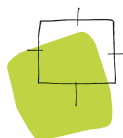
- Goede verbinding met de mobiliteitshub.
- Mogelijkheden voor deelauto onderzoeken.

Privé vervoer

- Goede aansluiting op de N377.
- Voldoende parkeervoorzieningen conform nota parkeernormen.
- Parkeren op afstand aan de rand van de wijk.
- Voldoende openbare laadpalen op centrale plekken in de wijk.

Dalfser methode

Aandachtspunt is dat er voldoende parkeervoorzieningen zijn, dus niet te weinig, maar zeker ook niet teveel. Bij te weinig bestaat de kans op foutparkeren. Een overvloed aan parkeerplaatsen is zonde van de (dure) ruimte en kan autogebruik stimuleren. Voor Palthelanden worden de noodzakelijke parkeervoorzieningen aangelegd. Het advies om flexibel om te gaan met bijvoorbeeld bezoekersparkeren. Dit bedraagt gemiddeld 0,2 per woning. Het advies is om deze parkeerplaatsen in eerste instantie nog niet

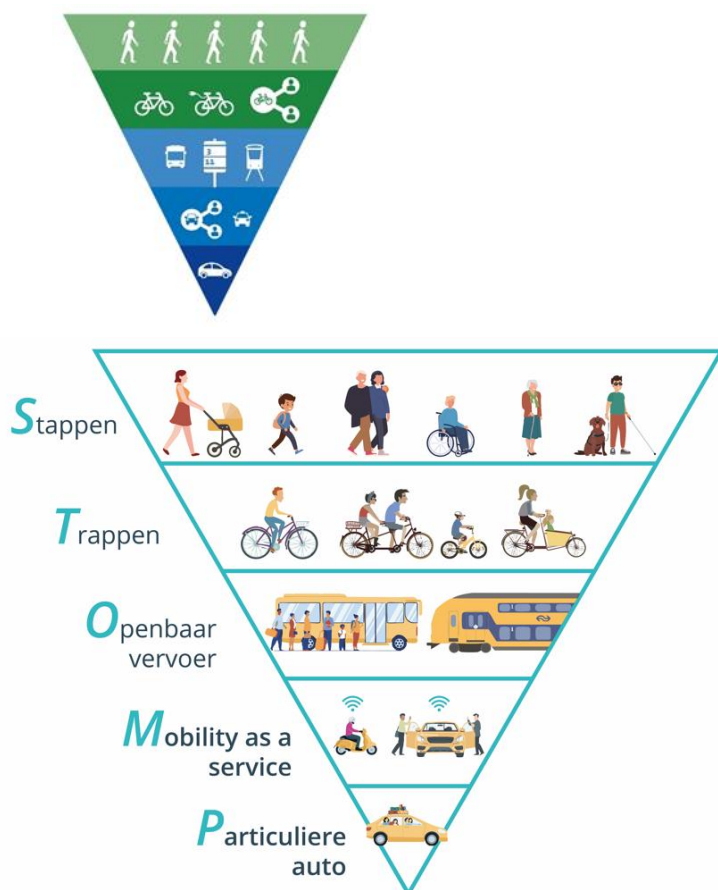


aan te leggen. In het stedenbouwkundig ontwerp wel rekening mee houden dat ze alsnog aangelegd zouden kunnen worden, maar dit eerst als groen in te richten. Mocht blijken dat op deze locatie parkeerproblemen ontstaan, dan alsnog deze parkeerplaatsen aan te leggen.

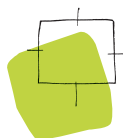
- Experimenteren met parkeren op afstand.
- Bij “hoogbouw” voorkeur voor ondergrondse parkeervoorzieningen.

Verkeersveiligheid

Woonstraten vallen binnen 30 km/uur zone, weginrichting is hierop ingericht met gelijkwaardige kruispunten, voldoende brede voetpaden/fietspaden/wegen. Om de veiligheid te waarborgen moeten er voldoende snelheidsremmende voorzieningen zijn, conform de richtlijnen. De inrichting moet zodanig zijn dat het past bij de snelheid, zoals het toepassen van klinkerverharding. Waar toch wegen met een hogere intensiteit (Backxlaan) overgestoken moeten worden, worden deze oversteken conform richtlijnen verkeersveilig ingericht.



Afbeelding 10. STOMP-principe



Afbeelding 11. STOMP-principe toepassingen

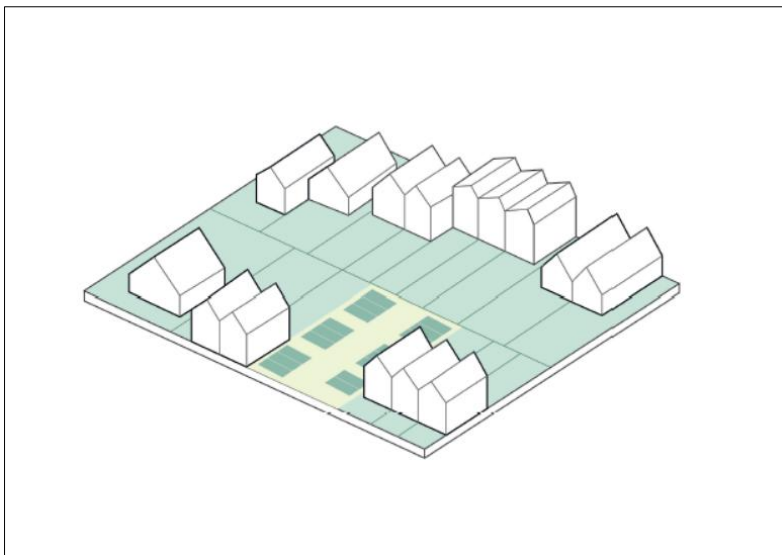
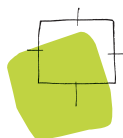
2.4 Woonprogramma, (gestapelde bouw) functies en voorzieningen

2.4.1 Woonprogramma en versnelde woningbouw

Het plan voorziet in circa 600 woningen met een divers programma, waaronder sociale huur, betaalbare koop (inclusief sociale koop) en vrije sector. Doelgroepen vormen starters, gezinnen, ouderen en alleenstaanden, waarbij ingespeeld wordt op de vraag naar kleinere en betaalbare woningen. We sluiten bij de uitwerking aan bij de regionale woonvisie en gemeentelijke woonafspraken.

We streven naar versterking van de sociale cohesie door een 'optimale mix' van gemengde woningtypologieën en doelgroepen per buurt en nabijheid van voorzieningen zoals scholen, zorg en sport.

In het plan worden locatie(s) voor circa 50 tijdelijke woningen voor de korte termijn opgenomen (versnelde woningbouw). Het ligt voor de hand om deze locaties zoveel mogelijk te laten aansluiten op de bestaande dorpsrand, gezien de stedenbouwkundige randvoorwaarden.



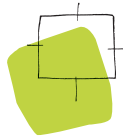
Afbeelding 12. Mix van woningtypes

Het volgende woonprogramma is op Palthelanden van toepassing

Palthelanden - Globaal Programma & Globaal Grondgebruik									
Kavelbibliotheek en ~normen									
			Aantal woningen	Beukmaat	Kaveldiepte	Gem.	Normkavel		
Sociaal/Goedkoop	A	Beneden-bovenwoning	30	6,0 m ¹	22 m ¹	6,5 m ¹	72 m ²		
	B	Rug-aan-rug woning	30	4,5 m ¹	22 m ¹	5,0 m ¹	110 m ²		
	C	Flexwoningen	40	6,0 m ¹	22 m ¹	6,5 m ¹	72 m ²		
	D	Rijwoning 4,5	40	4,5 m ¹	22 m ¹	5,0 m ¹	110 m ²		
	E	Rijwoning 4,8	40	4,8 m ¹	22 m ¹	5,3 m ¹	117 m ²		
	Sociale huur/Sociale koop	F	Rijwoning 5,1	50	5,1 m ¹	25 m ¹	5,6 m ¹	140 m ²	
Middelduur	G	Rijwoning 5,1	40	5,1 m ¹	25 m ¹	5,6 m ¹	140 m ²		
	H	Rijwoning 5,4	40	6,0 m ¹	25 m ¹	6,0 m ¹	150 m ²		
	Betaalbaar	I	Rijwoning 5,7	40	6,3 m ¹	27 m ¹	6,3 m ¹	170 m ²	
Duur	J	Rijwoning 6,5	20	6,0 m ¹	27 m ¹	6,5 m ¹	176 m ²		
	K	2*1-kap M	20	6,3 m ¹	27 m ¹	10,0 m ¹	270 m ²		
	L	2*1-kap L	30	6,6 m ¹	30 m ¹	10,0 m ¹	300 m ²		
	M	Vrijstaand S	20	6,6 m ¹	27 m ¹	13,5 m ¹	365 m ²		
	N	Vrijstaand M	20	6,9 m ¹	27 m ¹	14,8 m ¹	400 m ²		
		Vrijesector	O	Vrijstaand L	30	7,2 m ¹	30 m ¹	15,0 m ¹	450 m ²
Goedkoop	Sociale huur/Sociale koop	P	Appartement S	40	60 m ² BVO		25 m ²		
Middelduur	Betaalbaar	Q	Appartement M	30	75 m ² BVO		37 m ²		
Duur	Vrijesector	R	Appartement L	20	90 m ² BVO		60 m ²		
		S	Appartement XL	20	125 m ² BVO		95 m ²		
				600					
			Sociale huur/Sociale koop	45%					
			Betaalbaar	25%					
			Vrijesector	30%					
				100%					

Gestapelde bouw

Gezien de grote opgave voor onder andere het realiseren van betaalbare woningen en ouderenwoningen (gelijkvloerse appartementen) wordt voor Palthelanden gedacht aan het realiseren van enkele woongebouwen in het plangebied. De meest geschikte locaties voor woongebouwen zijn gelegen langs de randen van de robuuste blauw-groene structuren. Overlast in de vorm van schaduwwerking of



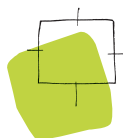
aantasting van privacy dient zoveel mogelijk te worden voorkomen. De maximale bouwhoogte is zes lagen. Dit dient nader stedenbouwkundig te worden onderbouwd.

Woonwagens

We reserveren ruimte in het stedenbouwkundig plan voor een aantal woonwagens. Als de concrete behoefte of de (financiële) haalbaarheid er achteraf niet blijkt te zijn, dan moet dit eenvoudig zijn om te zetten in reguliere woningbouw.

2.4.2 Voorzieningen

De toekomstige bewoners van Palthelanden kunnen gebruikmaken van voorzieningen in de bestaande kern van Nieuwleusen. Deze zijn op korte afstand van de wijk gelegen. In de wijk zijn speel-, groen- en watervoorzieningen voorzien, die uitdagen tot ontmoeten en bewegen. Ook is het denkbaar dat groen in gemeenschappelijk eigendom, moestuinen, een hondenuitlaatplek of andere voorzieningen een plek vinden in de wijk.



3 Gebiedsvisie en planologisch basisbesluit

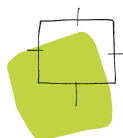
De Gebiedsvisie Palthelanden vormt het integrale kader voor de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk in Nieuwleusen. In deze gebiedsvisie zijn de ruimtelijke en beleidsmatige uitgangspunten vastgelegd die richting geven aan de toekomstige inrichting van het gebied. De visie beschrijft hoe de wijk moet bijdragen aan de gemeentelijke woningbouwopgave, op welke manier duurzaamheid, klimaatadaptatie, ecologie en leefkwaliteit worden geborgd, en hoe de ontwikkeling wordt ingepast in de bestaande omgeving.

Onder de Omgevingswet wordt de gebiedsvisie beschouwd als een vrijwillig programma: een document waarin beleidsdoelen en maatregelen worden uitgewerkt die noodzakelijk zijn voor de fysieke leefomgeving. Dit programma heeft een kaderstellend karakter en vormt daarmee de basis voor de latere vergunningverlening en het planologisch basisbesluit (BOPA). Anders gezegd: de gebiedsvisie vertaalt de ruimtelijke en maatschappelijke ambities van de gemeente naar een juridisch, uitvoerbaar programma, op basis waarvan besluiten kunnen worden genomen voor de realisatie van het plan.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de kernonderdelen die voor de gebiedsvisie en het planologisch basisbesluit van belang zijn. Allereerst komt de project-mer-beoordeling aan de orde, gevolgd door de financiële uitvoerbaarheid (grondexploitatie). Daarna wordt de beleidseffectrapportage behandeld, waarin de samenhang met provinciaal, gemeentelijk en waterschapsbeleid wordt getoetst. Vervolgens worden de milieuaspecten besproken en het participatieproces toegelicht. Tot slot wordt de voorkeursprocedure voor de planologische besluitvorming beschreven.

3.1 Project-mer-beoordeling

Palthelanden is te beschouwen als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van Bijlage V van het Omgevingsbesluit. Ingevolge artikel 11.8 lid 3 van het Omgevingsbesluit is het Ow-programma 'Gebiedsvisie Palthelanden' kaderstellend voor de later aan te vragen omgevingsvergunning voor een planologische BOPA. Daarvoor geldt dan een plan-mer-plicht. Er mag in casu echter worden volstaan met een plan-mer-beoordeling aangezien het programma het gebruik bepaalt van kleine gebieden op lokaal niveau, waarbij de omvang van dat gebied in verhouding tot het totale grondgebied van de gemeente klein is (artikel 11.1, derde lid, Ob). 'Klein' wil zeggen minder dan 1% van het gemeentelijk grondgebied.



In een mer-beoordeling wordt beoordeeld of een activiteit of ontwikkeling aanzienlijke milieueffecten kan hebben en, als dat het geval is, waarvoor bij de voorbereiding van dat besluit een milieueffectrapportage (MER) moet worden gemaakt. De conclusie van de mer-beoordeling geeft hierover duidelijkheid. Op grond van artikel 16.36, lid 5 van het Omgevingsbesluit, moet het bevoegd gezag rekening houden met de criteria van bijlage II bij de smb-richtlijn. In bijlage II van de smb-richtlijn staan de twee hoofd-criteria waarmee rekening moet worden gehouden bij het beoordelen van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten:

- de kenmerken van het plan of programma;
- de kenmerken van de effecten en van de gebieden die kunnen worden beïnvloed.

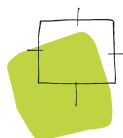
De plan-mer-beoordeling zal als onderdeel van de Gebiedsvisie worden uitgevoerd.

3.2 Grondexploitatie

In de Nota grondbeleid is opgenomen dat bij iedere locatieontwikkeling een kostendekkende grondexploitatie moet zijn. De nota dateert uit 2015 en is niet op alle punten meer actueel. Er wordt gewerkt aan een actualisatie van de nota. Een belangrijk aspect om tot een actualisatie te komen is het inzicht dat er nog maar weinig kostendekkende grondexploitaties zijn te realiseren. Dit komt voort uit vier aspecten:

- Afnemende grondopbrengsten vanwege gewijzigd bouwprogramma. Waar voorheen nog circa 75% vrijesectorwoningen in uitbreidingswijken werden gerealiseerd is dat nu niet meer aan de orde.
- Er worden nu 30% sociale huurwoningen en circa 15% sociale koopwoningen gerealiseerd. Daarnaast circa 25% in de betaalbare vrije sector en 30% in de dure vrije sector. De grondprijzen in de eerste twee sectoren zijn in de regel lager als die in de vrije sector.
- Lagere uitgiftepercentages: door met name de eisen van water- en bodemsturing is er minder uitgeefbare grond in uitbreidingsplannen te realiseren. Waar voorheen plannen nog wel tot 60% uitgeefbaar waren, is heden ten dage een uitgiftepercentage van rond de 40% al een realistisch uitgangspunt.
- De kosten van het bouw- en woonrijp maken worden hoger en stijgen sneller dan de inflatiecijfers. Daardoor worden de kosten per uitgeefbare m² ook hoger.
- In het geval van Palthelanden is een belangrijke randvoorwaarde dat er een ontsluitingsweg richting N377 wordt aangelegd. Deze kosten zijn niet geheel toe te rekenen aan de grondexploitatie, maar zijn wel dusdanig hoog dat dit mede leidt tot hogere bouwrijpmaakkosten.

Al met al kan geconcludeerd worden dat een kostendekkende grondexploitatie niet haalbaar zal blijken. Er wordt uiteraard naar gestreefd het plan te optimaliseren wat betreft het uitgiftepercentage en



dit zo hoog mogelijk te maken. Echter kan op voorhand niet gesteld worden dat er een kostendekkende grondexploitatie zal zijn.

3.3 Beleidseffectrapportage

Op de gebiedsontwikkeling van Palthelanden is het vigerende leefomgevingsbeleid van de gemeente Dalfsen van toepassing. De ontwikkeling 'Palthelanden' voldoet op veel punten aan het provinciaal en gemeentelijk beleid, maar er zijn enkele onderdelen waar (nog) niet volledig aan voldaan wordt of waar aanvullende onderbouwing, toetsing of afstemming nodig is. Hier volgt een overzicht van de relevante beleidsstukken en de knelpunten:

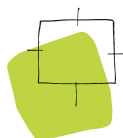
3.3.1 Provinciale Omgevingsverordening Overijssel

Artikel 4.5: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

- Probleem: Palthelanden ligt buiten het bestaand bebouwd gebied. Volgens dit artikel moet eerst worden aangetoond dat er binnen bestaand gebied geen alternatieven zijn.
- Toelichting: Er is (nog) geen onderbouwing geleverd dat binnen het bestaande bebouwd gebied geen ruimte beschikbaar of geschikt is.
- Uitgangspunt: Er zal een nadere onderbouwing conform de Ladder voor Duurzame Verstedelijking uitgevoerd moeten worden.
- Kanttekening: Met het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting is voorzien dat de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt geschrapt voor woningbouw (ook boven de 50 woningen), mits de ontwikkeling onderdeel uitmaakt van de gemeentelijke woningbouwopgave zoals vastgelegd in het volkshuisvestingsprogramma. Het doel hiervan is woningbouw te versnellen en de onderzoekslast te beperken. Zolang de wet nog niet in werking is getreden, geldt de Ladder formeel nog wel. Het is dus van belang om de voortgang van het wetsvoorstel en de publicatie in het Staatsblad te volgen, zodat tijdig duidelijk is of een formele ladderonderbouwing daadwerkelijk verplicht blijft.

Artikel 4.8 - 4.9: inzet op ruimtelijke kwaliteit en toepassing uitvoeringsmodel (vier-lagenbenadering)

- Uitgangspunt: Er wordt ingezet op ruimtelijke kwaliteit, aangesloten wordt op de aanwezige gebiedskenmerken en hierbij wordt inzichtelijk gemaakt hoe de vier-lagenbenadering van het uitvoeringsmodel is toegepast.
Geen conflict.



Artikel 4.11: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving via investeringen in landschap en ecologie

- Uitgangspunt: Het verlies aan ecologische of landschappelijke waarden wordt gecompenseerd door investeringen in versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.
Geen conflict.

Artikel 4.12: Cultureel erfgoed

- Uitgangspunt: Wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden die in het gebied aanwezig zijn.
Geen conflict.

Artikel 4.13: Klimaatrobuust water- en bodemsysteem

- Uitgangspunt: Er wordt onderbouwd dat deze ontwikkeling bijdraagt aan het behoud en het versterken van een klimaatrobuust water- en bodemsysteem.
Geen conflict.

Artikel 4.14: Woonafspraken

- Uitgangspunt: Het beoogde woonprogramma is in provinciaal en regionaal verband besproken en afgestemd. Palthelanden is opgenomen als sleutelproject met een doorkijk naar de periode na 2030 in de provinciale woondeal. De ontwikkeling van deze wijk in Nieuwleusen levert een belangrijke bijdrage aan het woningaanbod en sluit aan bij de (regionale) woonbehoefte. In de verdere uitwerking dient aandacht te zijn voor doelgroepen, behoefte en betaalbaarheid.

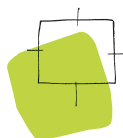
3.3.2 Gemeentelijk beleid

Actie- en beleidsplan biodiversiteit: 'Voor Elkaar in het groene landschap'

- Het plan sluit aan op de doelen. De toepassing van de 3-30-300-richtlijn is een streven en zal na de uitwerking van het stedenbouwkundige plan en groenstructuur kwantitatief en kwalitatief worden onderbouwd.

Uitgangspuntennotitie Klimaatadaptatie

- Ontwikkeling moet klimaatrobuust vormgegeven volgens het beleidsplan 'Klimaatrobuust Dalfsen 2021 - 2025':
 - infiltratie en hergebruik van water;
 - schaduwplekken en koele verblijfsplekken;
 - geen schade bij extreme neerslag (1:100 bui).
- Inpassing van een robuuste blauw-groene structuur, afgestemd op wateropvang, droogtebestendigheid en biodiversiteit.
- Water en bodem zijn sturend voor de inrichting.



Gemeentelijk Rioleringsplan Dalfsen 2022 - 2026

- Uitgangspunt: voor Palthelanden wordt een watervisie opgesteld. Deze visie geeft te zijner tijd een beeld van het beoogde robuuste watersysteem in kwantitatief en kwalitatief opzicht. Hierbij wordt ook rekening gehouden met het gemeentelijk rioleringsplan.

3.3.3 Waterschapsbeleid

- Uitgangspunt: Voor Palthelanden wordt – in samenwerking met het waterschap – een watervisie opgesteld. Deze visie geeft te zijner tijd een beeld van het beoogde robuuste watersysteem in kwantitatief en kwalitatief opzicht. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de waterschapsverordening.

3.4 Milieuaspecten

3.4.1 Stikstof

Voor het woonprogramma is een aantal verkennende AERIUS-berekeningen uitgevoerd. De uitkomst van deze verkenning is dat is bij een aantal van meer dan 150 woningen (bouwen en gebruiken) een overschrijding ontstaat van 0,01 mol N/ha/jr. Meer concreet betekent dit dat bij een bouwtempo van 50 woningen per jaar in de periode 2026 - 2029 geen belemmeringen ontstaan op het gebied van stikstofdepositie. Het betekent ook dat het in de eindfase beoogde aantal van 600 - 700 woningen niet kan worden behaald zonder vervolgstappen te ondernemen.

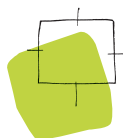
Dit betekent dat ingezet moet worden op vervolgstappen. Dit kunnen de volgende zijn:

1. Intern salderen met toepassing van een passende beoordeling en planMER. Voor intern salderen is een vergunning nodig. Daarvoor is noodzakelijk dat aan de additionaliteitseis wordt voldaan. Hiervoor is afstemming met de provincie nodig.
2. Met een ecologische voortoets onderbouwen dat de overschrijding van 0,01 mol N/ha/jr niet tot een significant negatieve depositie op Natura 2000-gebied leidt.

Het is bekend dat stikstof momenteel een 'bewegend doel' is. De ontwikkelingen in de landelijke politiek zullen op de voet gevolgd moeten worden.

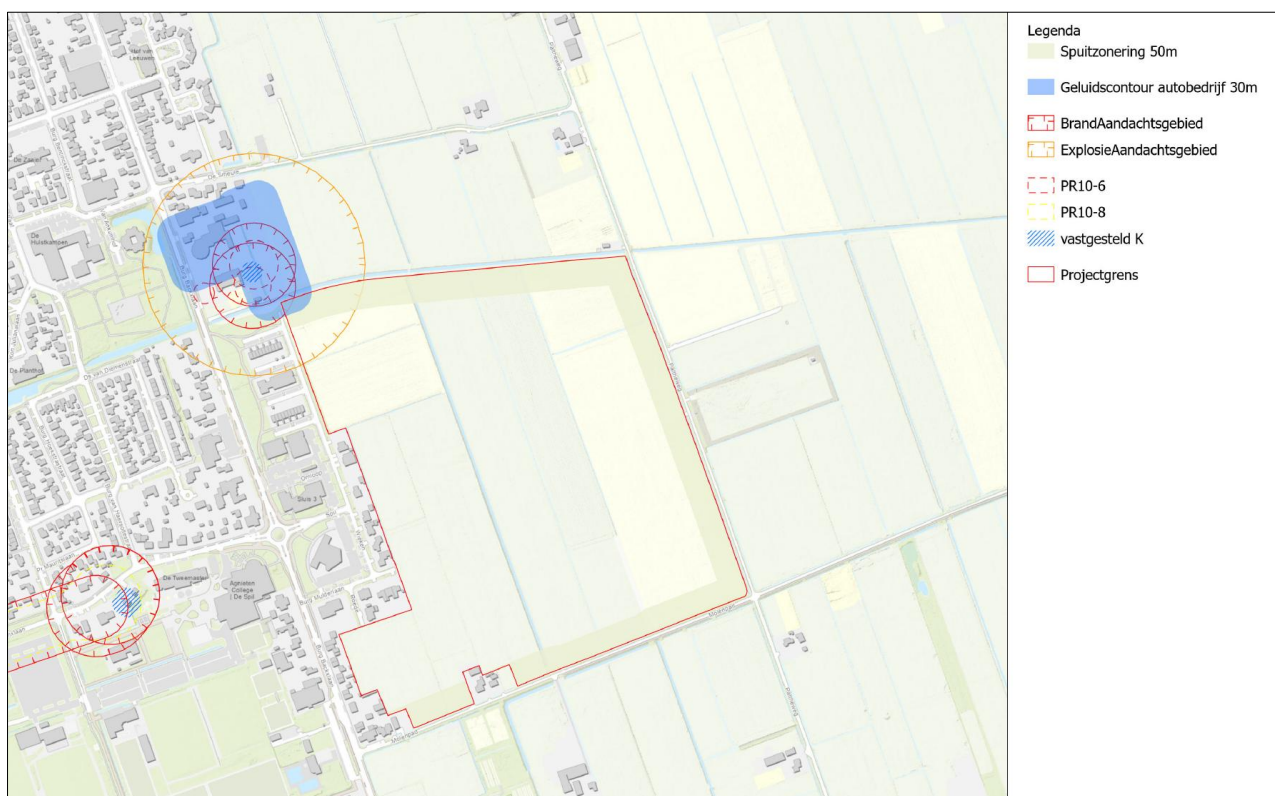
3.4.2 Spuitzones

De gronden ten noorden, oosten en zuidoosten van de Palthelanden hebben de bestemming 'Agrarisch'. De gronden zijn bestemd voor 'de uitoefening van het agrarisch bedrijf'. Gelet op deze mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt is niet uitgesloten dat op die gronden, direct aansluitend op het plangebied, gewassen worden geteeld, waarbij gebruik wordt gemaakt van

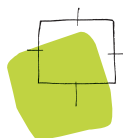


gewasbeschermingsmiddelen. Uit vaste rechtspraak van de Afdeling (zie: ECLI:NL:RVS:2025:446) volgt dat in het algemeen een afstand van 50 m tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, niet onredelijk wordt geacht. Het is mogelijk die afstand te verkleinen, als daaraan een deugdelijke motivering ten grondslag ligt (vergelijk ECLI:NL:RVS:2016:855).

Indien een spuitzone van 50 m wordt gerespecteerd, leidt dat over de volle lengte van het projectgebied tot een niet-bewoonbare zone van 50 m. Zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 13. Hindercontouren in en rond het plangebied



De jurisprudentie inzake spuitzones met een kortere afstand dan 50 m is wisselend. Er zijn uitspraken gedaan die de aanplant van een groenblijvende haag tussen de gronden voor wonen en agrarisch voldoende achten. Zie bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2023:269. Er dient dan 'locatiespecifiek onderzoek' te worden gedaan. Wat daar exact onder is te verstaan is casusafhankelijk. Zou de gemeente ervoor willen kiezen om een kleinere spuitzone dan 50 m aan te houden, dan zijn de volgende oplossingen denkbaar:

1. Een kleinere spuitzone aanhouden.
2. De spuitzone verleggen naar het agrarische kavel.

Ad 1

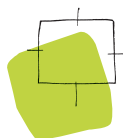
Een kleinere spuitzone vereist locatiespecifiek onderzoek. Daarbij speelt een rol of met de grondeigenaar afspraken te maken zijn over teeltvormen en driftarme technieken. Ook de insteek van de invloed van groenblijvende hagen is een onderzoeksaspect. Of de onderbouwing in rechte stand houdt is niet met zekerheid te zeggen.

Ad 2

Aan het agrarische gebruik van de zone van 50 m nabij het woongebied kunnen nadere voorwaarden worden gesteld in de vorm van een gebruiksregel in het omgevingsplan. Dit kan worden vormgegeven via een voorrangsregel. Tegen een dergelijk besluit staan rechtsmiddelen open. De optie van het opleggen van maatwerkvoorschriften staat vooralsnog niet open, aangezien die mogelijkheid (nog) niet is opgenomen in het omgevingsplan. NB: maatwerkvoorschrift kan ook bij afzonderlijke beschikking.

In plaats van een publiekrechtelijke regeling is ook een privaatrechtelijke regeling denkbaar. De gemeente kan met de agrarische grondeigenaar een overeenkomst ex artikel 6: 256 BW sluiten, inhoudende de kwalitatieve verplichting om – al dan niet tegen vergoeding – op de gronden in de zone van 50 m nabij het woongebied geen gewasbeschermingsmiddelen te brengen. Een dergelijke verplichting heeft zakelijke werking en bindt derhalve ook opvolgende eigenaren. Van de overeenkomst kan het streven van de gemeente om de spuitzone in een later stadium ook publiekrechtelijk te borgen deel uitmaken.

Uitgangspunt is om het plangebied niet te belasten met de spuitzones. Groene omzoming van het plangebied zal meegenomen worden in het ontwerp. Mogelijk dat daardoor een deel van de spuitzones opgevangen kan worden zonder dat dit ten koste gaat van de uitgeefbaarheid. Ook de bestaande wegprofielen kunnen worden ingezet. Er zit bijvoorbeeld al 13 m ruimte aan de Palthewegkant en 17 m aan de Molenpadkant. Zou desondanks een deel van de spuitzones op het aangrenzende agrarische gebied moeten worden gelegd, dan zal daarover in contact worden getreden met de zakelijk gerechtigden tot de gronden om langs minnelijke weg tot overeenstemming te komen.



3.4.3 Ecologie

Uit de toetsing komt naar voren dat negatieve effecten op wezel, egel, poelkikker en grote modderkruiper niet op voorhand uitgesloten kunnen worden. Nader onderzoek is nodig om te bepalen of deze soorten aanwezig zijn. Uit de nadere onderzoeken zal blijken of een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit noodzakelijk is. In overleg met de provincie kan ook afgestemd worden of voor egel en kleine marterachtigen meteen een omgevingsvergunning aangevraagd kan worden.

Voor de overige soorten is geen omgevingsvergunning nodig, mits de werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels worden uitgevoerd, de zorgplichten in acht worden genomen en verstoring van otter en vleermuizen voorkomen wordt.

3.4.4 Milieuzonering

In afbeelding 13 is in kaart gebracht welke hindercontouren er in of rond het plangebied aanwezig zijn. Naast de spuitzones die in paragraaf 3.4.2 behandeld zijn blijken de volgende twee bedrijfsactiviteiten beperkt van invloed te zijn op de ontwikkelmogelijkheden in Palthelanden:

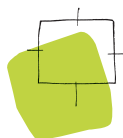
- Tankstation aan de Burgemeester Backxlaan 204 (explosieaandachtsgebied).
- Autobedrijf aan de Burgemeester Backxlaan 206 (geluid).

Tankstation (Burgemeester Backxlaan 204)

Wanneer er binnen het explosieaandachtsgebied woningen voorzien zijn, moet in het ruimtelijk plan of omgevingsvergunning worden verantwoord hoe rekening is gehouden met de veiligheidsrisico's voor mensen in het plangebied. Er geldt géén harde norm voor het groepsrisico, maar het individueel risico op overlijden door een ongeval mag niet boven 10^{-5} per jaar uitkomen op plaatsen waar mensen verblijven. Bij ontwikkelingen binnen aandachtsgebieden is het verplicht om de veiligheidsregio in te schakelen voor advies.

Autobedrijf (Burgemeester Backxlaan 206)

Het autobedrijf heeft – bij toepassing van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) – een milieucategorie 2. Hierbij wordt een richtafstand van 30 m tussen de bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies, zoals woningen, gehanteerd. Deze richtafstand is bedoeld om hinder door in dit geval geluid te beperken. In de praktijk betekent dit dat bij nieuwe ontwikkelingen of functiewijzigingen in de omgeving van het autobedrijf rekening gehouden moet worden met deze afstand, tenzij met aanvullende maatregelen aangetoond kan worden dat een kortere afstand milieuhygiënisch aanvaardbaar is. Wanneer er binnen een zone van 30 m vanaf het autobedrijf ontwikkeld gaat worden, zal hiermee rekening moeten worden gehouden.



3.5 Participatie

Het participatieproces richt zich in eerste instantie op de **adviserende participatie**.

Deze participatie is nu al in gang gezet en heeft met name betrekking op de afstemming van de plannen met formele ketenpartners als provincie, omgevingsdienst en waterschap.

Daarbij worden andere partners als Plaatselijk Belang Nieuwleusen, wonincorporatie Vechthorst, Nieuwleusen Synergie, VVN afdeling Nieuwleusen op verzoek bijgepraat en geïnformeerd.

Op het moment dat er belangrijke informatie is te delen zullen omwonenden waarvoor die informatie van belang is geïnformeerd worden daarover. Zoals bijvoorbeeld op het moment dat het tracé van de nieuwe ontsluitingsweg duidelijk is. Daarnaast worden de omwonenden aan de westzijde van het plan ook in een afzonderlijke bijeenkomst geïnformeerd over de aansluiting van dit plan op bestaande bebouwing.

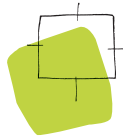
Over het voorlopig ontwerp van het stedenbouwkundig plan neemt het college een besluit in april 2026. Vervolgens wordt hierover de mening gevraagd van alle belangstellenden in de vorm van **raadplegende participatie**.

De uitvoering van de participatie is in handen van de afdeling Communicatie van de gemeente. Een Communicatieplan is opgesteld.

3.6 Route BOPA (planologisch basisbesluit) als voorkeursprocedure

Het Ow-programma Gebiedsvisie Palthelanden bereidt de omgevingsvergunningen (BOPA) voor om te komen tot realisering van de woningbouwontwikkeling.

In eerste instantie zal het college de BOPA 'Planologisch basisbesluit' nemen. Daarmee wordt aan de huidige agrarische gebruiksfunctie van Palthelanden de woonfunctie toegevoegd. De activiteit 'bouwen' valt hier dus niet onder. De gemeenteraad heeft het recht van bindend advies op basis van de regeling 'Adviesrecht en participatieplicht bij buitenplanse afwijkingen van het omgevingsplan 2023 Gemeente Dalfsen' (gemeenteraad 27 november 2023). De instemming van de raad is dus noodzakelijk voor de verlening van deze vergunning. De BOPA's voor de activiteit bouwen kunnen daarna door het college worden vastgesteld. Het is de bedoeling dat de raad daarover afziet van het recht van bindend adviseur.



Ruimte voor de leefomgeving

3.7 Communicatie

Over het project wordt gecommuniceerd via een digitale nieuwsbrief. Via de gemeentelijke website zullen bijeenkomsten voor participatie en projectupdates worden gedeeld met het publiek.