

Raadsvoorstel

Onderwerp:	Nota van Uitgangspunten Palthelanden
Nummer:	2035
Datum besluit B&W:	14 oktober 2025
Informant:	Dick Roessink d.roessink@dalfsen.nl

Voorstel:

In te stemmen met de Nota van uitgangspunten voor de woonwijk Palthelanden

Wat is de kernboodschap?

De woonwijk Palthelanden wordt projectmatig ontwikkeld. De Nota van uitgangspunten is een volgende stap in de ontwikkeling. De nota van uitgangspunten is een voorbereiding op de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan en de Gebiedsvisie. Deze twee documenten (stedenbouwkundig plan en Gebiedsvisie) vormen de planologische basis voor de realisatie van de woonwijk Palthelanden. Vaststelling daarvan wordt voorzien in kwartaal 3 van 2026.

Het college wenst de raad in dit stadium van planvorming al te betrekken bij het proces van ontwikkeling van de woonwijk. Door deze nota van uitgangspunten in dit stadium met de raad te delen kan het - daar waar nodig - opmerkingen hierover maken.

Waarom dit voorstel?

De nota van uitgangspunten is de verwoording van de analyses van het Europees, landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid. In deze nota uitgangspunten ligt de nadruk op de Watervisie Palthelanden, de verkeersontsluiting van de woonwijk, het woonprogramma, stikstofproblematiek en spuitzones. Daarnaast wordt een voorschot genomen op de gedachte planologische aanpak. Op basis van de nota wordt er een stedenbouwkundig plan en de Gebiedsvisie Palthelanden opgesteld.

Waarom moet dit besluit genomen worden?

1.1 De nota van uitgangspunten is een go-no go besluit om verder te kunnen met het proces van de ontwikkeling

Binnen projectmatig werken worden er go-no go besluiten genomen om een volgende fase in te gaan. De nota van uitgangspunten betreft een go- no go besluit om verder te kunnen gaan. Op basis van de nota wordt het stedenbouwkundig plan en de Gebiedsvisie Palthelanden opgesteld.

1.2 In de nota worden de belangrijkste randvoorwaarden en uitgangspunten voor de belangrijkste thema's opgenomen

De nota van uitgangspunten is als bijlage bij dit voorstel gevoegd. Kort samengevat wordt het volgende in de nota beschreven:

Leidende principes

De leidende principes bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan zijn:

- Integratie van wonen, klimaat, energie, leefbaarheid, bereikbaarheid, economie, landbouw, wateropgaven en gezondheid.
- Bodem- en watergestuurd ontwerp.
- Herkenbaarheid van lokale culturele identiteit.
- Respect voor natuurlijke en culturele kenmerken van het landschap.
- Context van Nieuwleusen, gemeente Dalfsen en regio Zwolle.

Het plan wordt gebaseerd op bestaand beleid, uitgangspunten en onderzoeksresultaten (water, verkeer, natuur). Er is een voorkeursmodel voor een stedenbouwkundige invulling opgenomen. Deze wordt verder uitgewerkt naar een stedenbouwkundig plan.

Verkeer en Ontsluiting

Uitgangspunt vanuit de visie op de Backxlaan is dat er vanuit de wijk Palthelanden gezien zo min mogelijk verkeer over de Burgemeester Backxlaan richting N377 wordt geleid en uitgangspunt is dat er een nieuwe weg of bestaande weg (Paltheweg) richting N377 wordt gerealiseerd. De verkeersafwikkeling wordt onderzocht door Goudappel en Mobycon in overleg met de provincie.

Binnen de wijk wordt toepassing van het STOMP-principe toegepast voor prioriteit aan voetgangers, fietsers en openbaar vervoer. Dit STOMP-principe vormt een belangrijke basis voor de ontsluitingsweg binnen het plan en de verdere invulling van het stedenbouwkundig plan. Het blijkt dat toepassing van dit principe het gunstigste is voor het zo min mogelijk belasten van de huidige wegenstructuur. Dit is dan ook het model voor de inrichting van de ontsluitingsweg.

Het toepassen van het STOMP-principe vloeit voort uit het door de raad vastgestelde gemeentelijk verkeers- en vervoersplan.

Water- en bodem Sturend; Watervisie

Er is in overleg met het waterschap DWODelta een watervisie opgesteld. Deze visie is gebaseerd op bodem- en wateranalyse, waterhuishouding, risicoanalyse en kansenidentificatie. Bij het stedenbouwkundig ontwerp wordt gestreefd naar integratie van groen- en waterstructuren en is er aandacht voor klimaatadaptatie.

In de Watervisie wordt voorzien in het omleggen van de waterleiding die nu in het midden van het plangebied is gelegen naar het westen van het plan. Dit vormt dan ook direct een aansluiting/overgang van het bestaande gebied naar het nieuwe gebied.

Landschap, Groen, Biodiversiteit en Openbare Ruimte

Er wordt bij het stedenbouwkundig ontwerp aansluiting gezocht bij het veenkoloniale landschap, zoals behoud van openheid en zichtlijnen. Er wordt gestreefd naar een robuust groen-blauw casco en de versterking van cultuurhistorische structuren. De 3-30-300-richtlijn voor groene leefomgevingen wordt toegepast. Er wordt aansluiting gezocht bij het gemeentelijk biodiversiteitsbeleid "Voor Elkaar in het Groene Landschap".

Duurzaamheid

Het stedenbouwkundig plan wordt overeenkomstig het beleidsplan "Klimaatrobuust Dalfsen 2021–2025" opgesteld, waarbij gestreefd wordt naar Infiltratie en hergebruik van water, schaduwplekken en koele verblijfsplekken.

In de nota is ook ruimte gemaakt voor de onlangs vastgestelde beleidsnotitie omtrent circulair bouwen.

Woningbouwprogramma

Het streven is de bouw van circa 600 woningen met een divers programma (sociale huur, betaalbare koop, vrije sector) en voldoet aan ons Volkshuisvestingsprogramma. Mix van woningtypologieën en doelgroepen in de nabijheid van voorzieningen. Wij willen hoogbouw tot 6 lagen in de wijk realiseren.

Daarnaast wordt ook vorm gegeven aan de uitgangspunten van wonen en zorg zoals dat in ons Huisvestingsprogramma is opgenomen.

Gezondheid

Al de bovengenoemde aspecten moeten leiden tot een gezonde wijk.

Gebiedsvisie en Planologisch Basisbesluit

Het college streeft naar de vaststelling van een gebiedsvisie Palthelanden en dit aanmerken als het instrument vrijwillig programma in de zin van de Omgevingswet. Op basis hiervan kunnen ontwikkelingen plaatsvinden door middel van bopa's. Het college wil de raad later in het proces verzoeken een delegatiebesluit te nemen voor verwerking van de bopa's in het Omgevingsplan en af te zien van het adviesrecht voor deze bopa's. Hiermee wordt flexibiliteit en snelheid in de ontwikkeling gebracht.

Dit principe kan in de loop van het proces nog bijgesteld worden, mede afhankelijk van de vorderingen van en afstemming met het op dit moment ook in ontwikkeling zijnde aanpassing van het Omgevingsplan.

Stikstof

Het stikstofdossier is ook bij deze ontwikkeling een hoofdbreken. Uit een eerste berekening blijkt dat bij een wijk van meer dan 150 woningen een negatief effect wordt veroorzaakt. We volgen nadrukkelijk de ontwikkelingen op dit dossier. Daar waar nodig komen we met voorstellen.

Spuitzones

Voor spuitzones kiezen we er in dit gebied voor om dit deels op te lossen door natuurlijke zones die er zijn of gemaakt worden (wegen/bermen/watergangen) en daar waar nodig nog afspraken te maken met de grondeigenaren die om het gebied heen liggen. maar zoals dat nu blijkt is dat maar beperkt van toepassing.

Grondexploitatie

In de praktijk blijken dat er vrijwel geen kostendekkende grondexploitaties meer zijn te realiseren. Dit houdt met name verband met mindere inkomsten uit verkoop van bouw kavels.

Enerzijds doordat het woningbouwprogramma bestaat uit 30% sociale woningbouw, 40% betaalbare woningbouw en 30% vrije sector bouw. De categorieën sociaal en betaalbaar brengen minder inkomsten per woning omdat de kavels kleiner zijn en de prijs lager is dan bij vrije sectorbouw.

Anderzijds is het aantal uitgeefbare m² in uitbreidingswijken minder dan voorheen door de stapeling van wettelijke en beleidsregels. Zo is het beleid dat er voor berging van water gerekend wordt met statische berging. Los van de vraag of het beleidsmatig wenselijk is, kan in dit gebied door de grondwaterstand geen dynamische beging worden toegepast.

Er is in dit geval geen randvoorwaarde van een sluitende exploitatie te geven. Een eerste berekening met kengetallen geeft voor het plangebied zelf wellicht een kostenneutraal beeld, maar in dit geval zijn de kosten van een nieuwe wegaansluiting op de N377 een extra last. Er wordt nog bezien op welke wijze een nieuwe ontsluitingsweg gefinancierd moet worden. Geheel uit de grondexploitatie Palthelanden of ook deels uit andere dekkingsbronnen. Het betreft immers ook een ontlasting van het centrumgebied.

Het college streeft naar een optimalisatie van de exploitatie en bekijkt of er subsidies voor het plan aangevraagd kunnen worden. Het plan komt wel in aanmerking voor de rijksrealisatiestimulans voor betaalbare woningen. Deze wordt vanaf 2026 van toepassing.

Participatie

Er wordt op twee wijzen participatie toegepast. Een adviserende participatie voor netwerkorganisaties als provincie, waterschap en de Omgevingsdienst. Deze partners geven adviezen waar in de planvorming niet zomaar van af geweken kan worden en die terug te vinden zijn in het stedenbouwkundig plan en de Gebiedsvisie.

Bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig ontwerp wordt raadplegende participatie toegepast. Dit houdt in dat een ieder kan meepraten over keuzes binnen de hoofdstructuur van het stedenbouwkundig plan en de Gebiedsvisie.

Bij raadplegende participatie worden de gegeven opmerkingen beoordeeld, maar hebben de opmerkingen niet de kracht van een advies als bij de adviserende participatie.

Gedurende het gehele proces van ontwikkeling wordt gewerkt aan informatieverstrekking aan alle participanten door middel van digitale nieuwsbrief, gemeentelijke website en waar nodig informatieve gesprekken.

Kan het ook anders?

De nota van uitgangspunten betreft een verwoording van de analyses van beleidsstukken. Op enkele aspecten gaan we verder dan het bestaande beleid, maar dat mag dan niet ten koste gaan van betaalbaarheid, snelheid en flexibiliteit. Op enkele aspecten kunnen andere keuzes gemaakt worden dan zo als ze nu verwoord zijn. We gaan in op de belangrijkste onderwerpen.

Verkeer en ontsluiting:

Uitgangspunt vanuit de visie op de Backxlaan is dat er vanuit deze wijk gezien zo min mogelijk verkeer over de Burgemeester Backxlaan richting N377 wordt geleid en uitgangspunt is dat er een nieuwe weg of bestaande weg (Paltheweg) richting N377 wordt gerealiseerd.

De mogelijkheden worden samen met de provincie Overijssel verkend. Duidelijk is wel dat deze keuze leidt tot een forse financiële investering. Er kan voor gekozen worden om toch geen nieuwe ontsluiting richting N377 te realiseren, maar gebruik te maken van bestaande wegen. Die zullen dan wel opgewaardeerd moeten worden, hetgeen ook kosten met zich meebrengt.

Er wordt bij de oplossing / het tracé voor de ontsluitingsweg gekozen voor het STOMP-principe als uitgangspunt. Dat heeft invloed op de keuze voor de ontsluitingsstructuur binnen het plan.

Door voor het STOMP-principe te kiezen wordt de ontsluitingsweg naar het oosten van de wijk geleid. Daardoor vindt de meeste bebouwing ten westen van de hoofdstructuur plaats. Binnen het gebied zal het onaantrekkelijk gemaakt worden de auto te nemen bij bijvoorbeeld een bezoek aan het sportveld of het brengen van kinderen naar school.

Hier kan van worden afgeweken door te kiezen voor een directe aansluiting (linea recta). Dat heeft dan wel een negatief effect op de gemotoriseerde verkeersstromen binnen de wijk en de Burgemeester Backxlaan

Water- en bodemsturend; Watervisie

De watervisie is een uitwerking van het beleid van waterschap en gemeente, toegespitst op deze locatie. Er kunnen wellicht andere keuzes gemaakt worden, maar dan wijken die af van het vastgestelde beleid of de gedachte uitwerking zoals die door de betrokken beleidsadviseurs van waterschap en gemeente zijn opgesteld. Zoals bijvoorbeeld het beleidsuitgangspunt dat de waterberging op statische wijze wordt berekend.

Landschap, Groen, Biodiversiteit en Openbare Ruimte

De basis voor het stedenbouwkundig ontwerp vormt de aansluiting bij het veenkoloniale landschap, zoals behoud van openheid en zichtlijnen. Hier kan van worden afgeweken maar dan wordt afgeweken van het leidende principe van aandacht voor natuurlijke en culturele kenmerken van het landschap

Bij dit onderwerp is er aandacht voor het spanningsveld van wat wettelijk gezien moet en ambitie. Op enkele aspecten gaan we verder dan bestaand beleid, maar dat mag dan niet ten koste gaan van betaalbaarheid, snelheid en flexibiliteit. Het is met name gericht op stimuleren van toepassingen boven het beleidskader. Zoals het bewust maken van en het stimuleren van natuurinclusieve bouw en maatregelen.

Duurzaamheid

We onderzoeken nog de mogelijkheden om warmtenetten te realiseren en hoe om te gaan met circulaire bouw. Ook daarvoor kunnen andere uitgangspunten worden gekozen, maar dat is dan wel weer een terugval in ambitie die onlangs in beleidsstukken is uitgesproken.

Daar waar de ambitie verder reikt dan bestaand beleid is het ook vooral gericht op het bewust maken en stimuleren van maatregelen.

Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma is een uitvloeisel van ons eigen woonbeleid. Hier kunnen in beginsel wijzigingen op aangebracht worden, maar dat is dan wel een wijziging van beleid.

We kiezen er voor om de mogelijkheid te geven op bepaalde plekken in het gebied wat hoger te bouwen dan gebruikelijk, namelijk zes lagen.. Dat is een uitgangspunt waar een keuze gemaakt kan worden. Het daarvoor kiezen is vooral een esthetisch / stedenbouwkundige keuze. Planeconomisch gezien blijkt dat er pas bij minimaal 5 woonlagen er een positief effect is op het grondgebruik en de grondexploitatie.

Op dit punt kan het uitgangspunt anders gesteld worden. Overigens zal tijdens het vervolg van het traject nog moeten worden beoordeeld of er vraag is naar dit type appartement. We stellen dus voor het niet bij voorbaat uit te sluiten in deze nota van uitgangspunten, maar daar waar er vraag naar is en het ingepast kan worden toe te laten.

Gebiedsvisie en Planologisch Basisbesluit

Met betrekking tot de ruimtelijk-juridische instrumenten wordt nadrukkelijk gekozen voor de weg zoals die in de nota is verwoord. Daarvan kan worden afgeweken in die zin dat er bijvoorbeeld gekozen kan worden om toch direct het Omgevingsplan te wijzigen in plaats van te werken met een Gebiedsvisie en bopa's.

Dit principe kan in de loop van het proces nog bijgesteld worden, mede afhankelijk van de vorderingen van en afstemming met het op dit moment ook in ontwikkeling zijnde aanpassing van het Omgevingsplan.

Stikstof

We kiezen nog steeds voor een groot uitbreidingsplan met een integrale benadering van de verschillende thema's. Er kan ook voor gekozen worden om buiten de stikstofproblematiek te blijven en vooreerst een plan te maken dat geen stikstofgevolgen heeft. Wij kiezen echter voor de integrale benadering, maar voor een eerste deelgebied oplossingen te bedenken zodat die zo snel mogelijk gebouwd kunnen worden zonder dat het stikstofdossier dit belemmert.

Een keuze kan ook zijn om het plangebied in dit stadium al te beperken tot een gebied waar er geen stikstofbeperkingen zijn. Dat heeft dusdanige gevolgen dat met name kosten van bijvoorbeeld een ontsluitingsweg geheel ten laste komen van een relatief klein aantal woningen. Daarbij vindt er geen integrale afweging van belangen plaats binnen het grotere gebied.

Wij kiezen dus wel voor een integrale benadering, maar bij de uitvoering van de plannen voorkomen dat er stikstofproblemen ontstaan.

Spuitzones

Voor een groot gedeelte van het plangebied zijn er natuurlijke overgangen tussen het agrarische en woongebied, zoals de Paltheweg en het Molenpad. In het noorden is een robuuste groen/blauwe zone gedacht. daar waar nodig maken we afspraken met omliggende grondeigenaren.

Een keuze kan zijn om te stellen dat spuitzones geheel binnen het plangebied liggen. Dan wordt daar stedenbouwkundig rekening mee gehouden.

Grondexploitatie

Het is mogelijk om vast te houden aan het principe van een kostendekkende grondexploitatie. Maar dan zal er aan de een aantal van bovenstaande uitgangspunten getornd moeten worden. Met name aan het uitgangspunt van verkeersontsluiting en woningbouwprogramma. Dus het niet realiseren van een nieuwe ontsluitingsweg, maar het aantakken op bestaande wegen. Of in het Woonprogramma meer vrijesectorbouw toestaan in plaats van betaalbaar of sociaal. Vooralsnog wordt dat niet geadviseerd.

Het blijkt in den lande dat het realiseren van woningbouwlocaties moeilijk betaalbaar is te maken. Dat is natuurlijk ook de reden om woningbouw te stimuleren door middel van rijkssubsidies.

Participatie

Er is bewust gekozen voor deze vormen van participatie, die passen bij de opzet zoals de Omgevingswet dat bedoelt. De netwerkpartners hebben een belangrijke participatierol in de wet en die rol is overgenomen in dit proces.

Wij kiezen ervoor om de raadplegende participatie met inwoners en andere stakeholders pas te starten als er een eerste ontwerp van een stedenbouwkundige visie ligt. Dan ligt de hoofdstructuur vast, maar kan daar binnen nog zeker mee worden gedacht en gesproken.

Conclusie:

Er kunnen zeker andere keuzes gemaakt worden, maar in de meeste gevallen zullen andere keuzes te maken hebben met wijziging van beleid. Hoe andere keuzes in het ontwerp van het stedenbouwkundig plan vertaald wordt is nu niet aan te geven, evenmin welke financiële consequenties dat dat zal hebben.

Welke mogelijke risico's zien we?

Een van de uitgangspunten is dat we een financieel negatief plan verwachten. Bij de vaststelling van de Gebiedsvisie inclusief stedenbouwkundig plan zal een exploitatieopzet worden aangeboden waaruit zal blijken hoe groot een verwacht tekort zal zijn.

Op dit moment is er veel gaande rondom netcongestie en de wachttijden voor realisatie van nutsvoorzieningen. Dit kan in later stadium van het project - realisatiefase - tot vertraging leiden. Op bestuurlijk niveau is daar op landelijk en regionaal aandacht voor.

Wat kost het?

Er is een voorbereidingskrediet voor het project Palthelanden beschikbaar gesteld. Deze zal in het kader van de begrotingsbehandeling 2025 nog worden verhoogd.

Bij de vaststelling van de Gebiedsvisie zal een grondexploitatie aan de raad worden voorgelegd, zie ook hiervoor onder het kopje waarom dit besluit genomen moet worden.

Hoe betrekken we onze inwoners?

Zie hiervoor het onderwerp participatie onder het kopje waarom dit besluit genomen moet worden.

Hoe maken we het bekend?

We betrekken onze inwoner bij de ontwikkeling van dit plan door middel van informatieverstrekking via website en nieuwsbrief.

Hoe gaan we verder?

Na vaststelling van de nota van randvoorwaarden en uitgangspunten zal het stedenbouwkundig bureau de volgende stap voorbereiden door het stedenbouwkundig plan en de Gebiedsvisie Palthelanden op te stellen.

Het ontwerp van die twee plannen zal voor inspraak aan de inwoners en andere stakeholders worden voorgelegd. De planning is er op gericht om het eerste half jaar van 2026 met een ontwerp stedenbouwkundig plan de participatie met de inwoners van Nieuwleusen in te gaan.

De vaststelling van de twee documenten stedenbouwkundig plan en gebiedsvisie is voorzien in kwartaal 3 van 2026.

Meer informatie bij dit voorstel

Nota van Uitgangspunten Palthelanden

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
Michael Sijbom

de gemeentesecretaris,
Henry van der Woude

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 oktober, nummer 2035;

b e s l u i t :

In te stemmen met de Nota van uitgangspunten voor de woonwijk Palthelanden.

Dit besluit is genomen in de openbare vergadering van de raad van 15 december 2025.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
Michael Sijbom

de griffier,
Johan Paul de Groot