



Palthelanden Nieuwleusen

December 2025



Agenda

- Inleiding
- Planologische werkwijze
- Nota van Uitgangspunten
 - Ontsluitingsweg
 - Water- bodemsturend
 - Woningbouwprogramma
 - Financiële haalbaarheid plannen
 - Stikstof
 - Spuitzones
 - Participatie



Inleiding

- Omgevingsvisie Dalfsen 1.0
- Westerbouwlanden tot 2028 bouwmogelijkheden
- Projectmatige aanpak ontwikkeling

initiatief
fase

**Definitie
fase**

ontwerp
fase

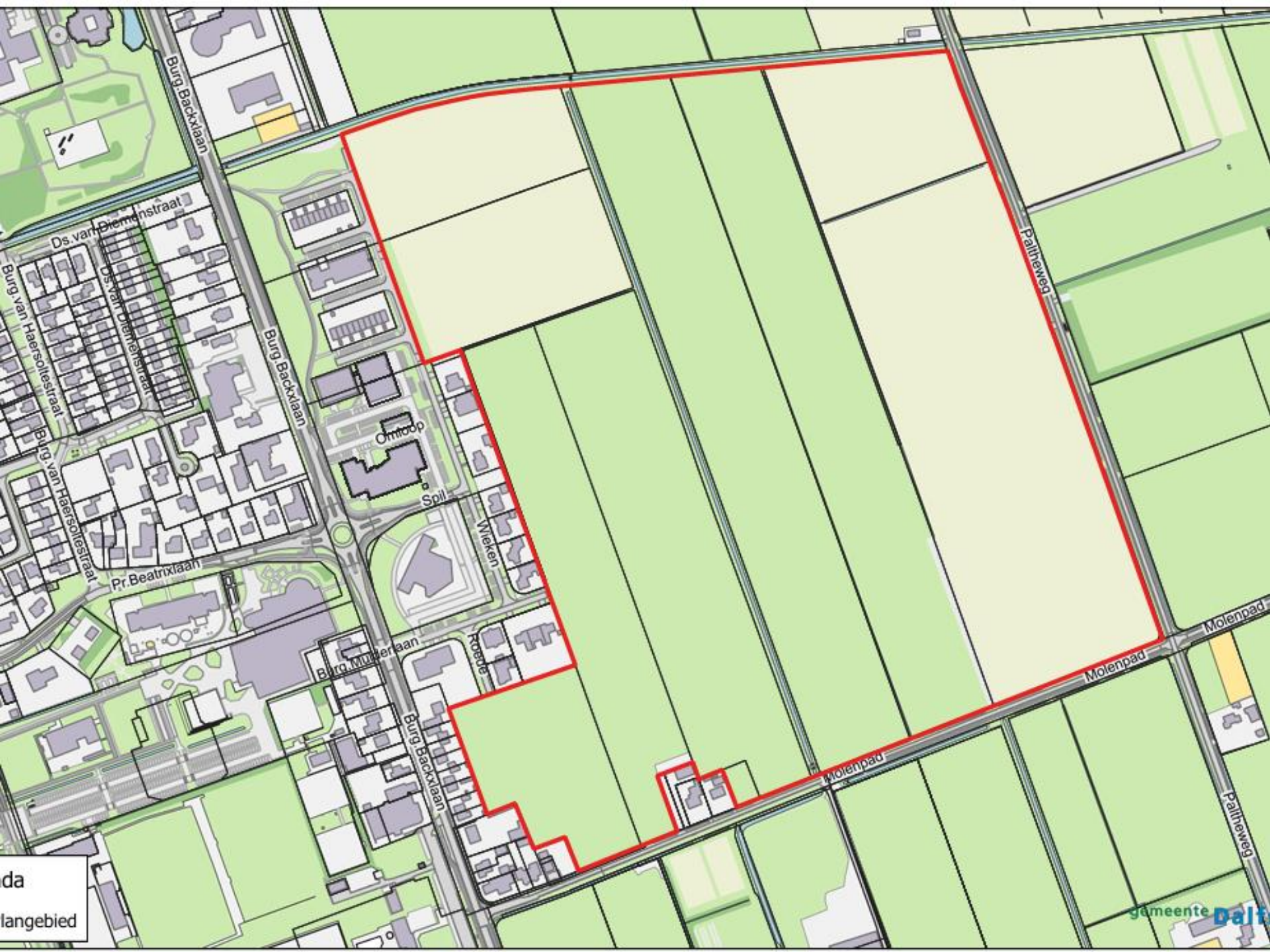
realisatie
fase

nazorg
fase

- Nota van Uitgangspunten eind initiatief/begin definitie
- Parallel denken en werken om te versnellen



NIEUWLEUSEN



da
langebied



Planologische werkwijze

- Vaststellen vrijwillig programma in de vorm van een Gebiedsvisie (= college bevoegdheid)
- Verdere uitwerking in bopa's > adviesbevoegdheid raad
- Mogelijkheid af te zien van raadsbevoegdheid
- In relatie tot wijziging Omgevingsplan

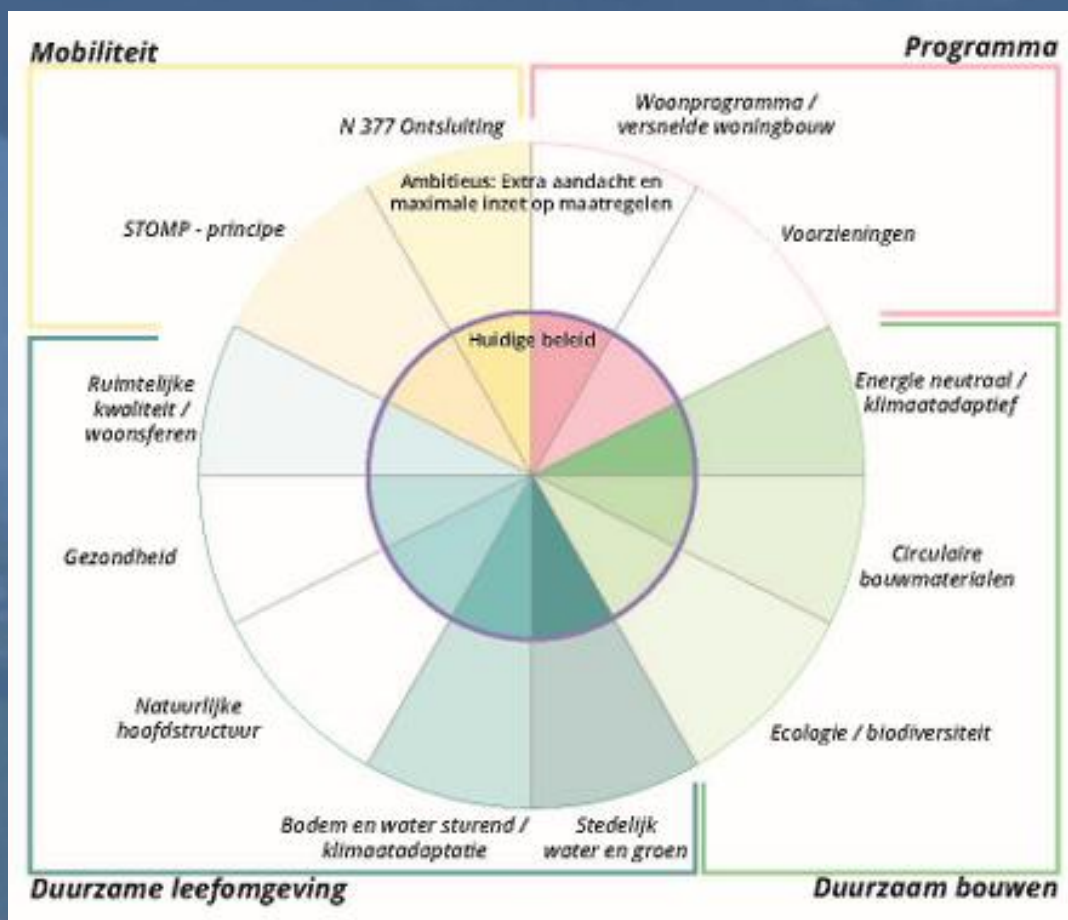


Nota van uitgangspunten (1)

- Gebaseerd op alle beleidsstukken
- Ambitiweb
- Knoppen draaien > niet per knop financiële gevolgen in beeld krijgen > wel uitspraak over lagere uitgaven en/of hoger inkomsten
- Verwerken in stedenbouwkundig plan en in Gebiedsvisie (vrijwillig programma Omgevingswet)

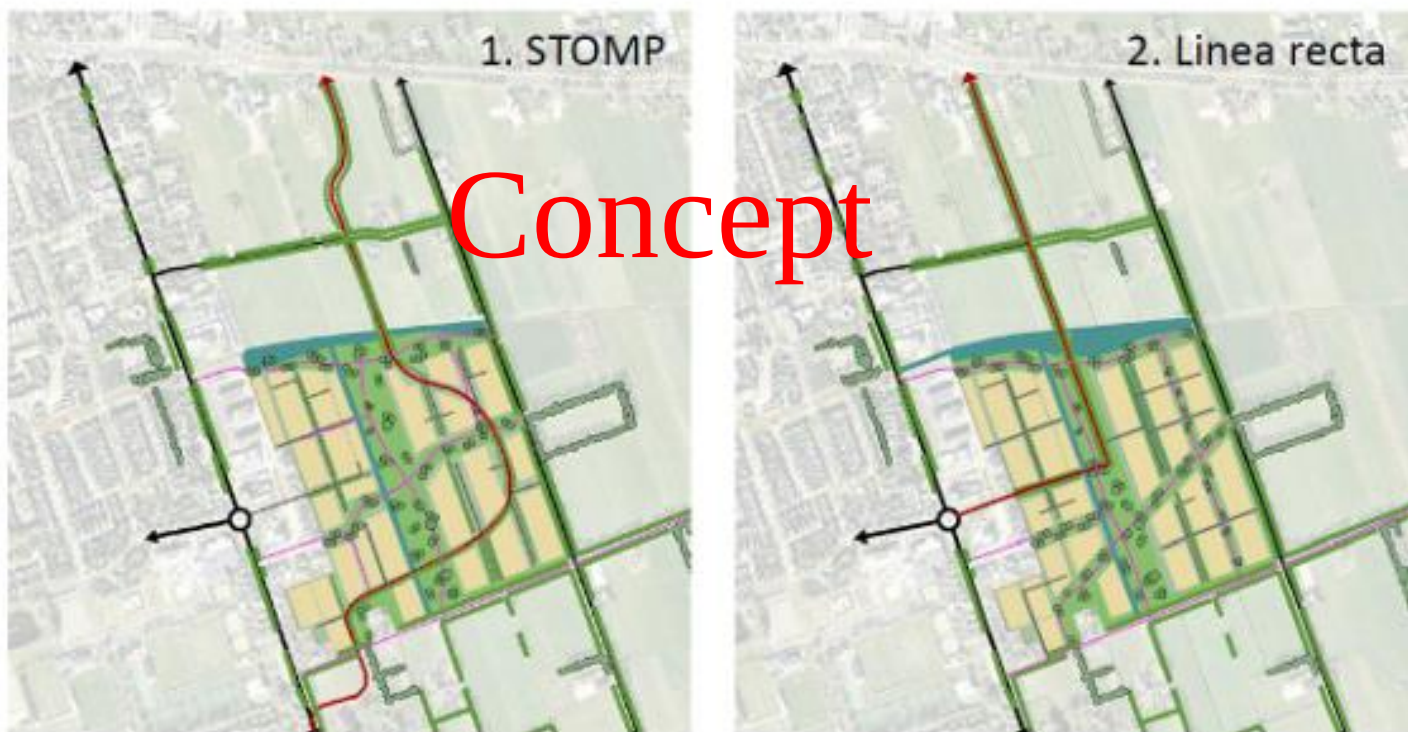


Ambitieweb





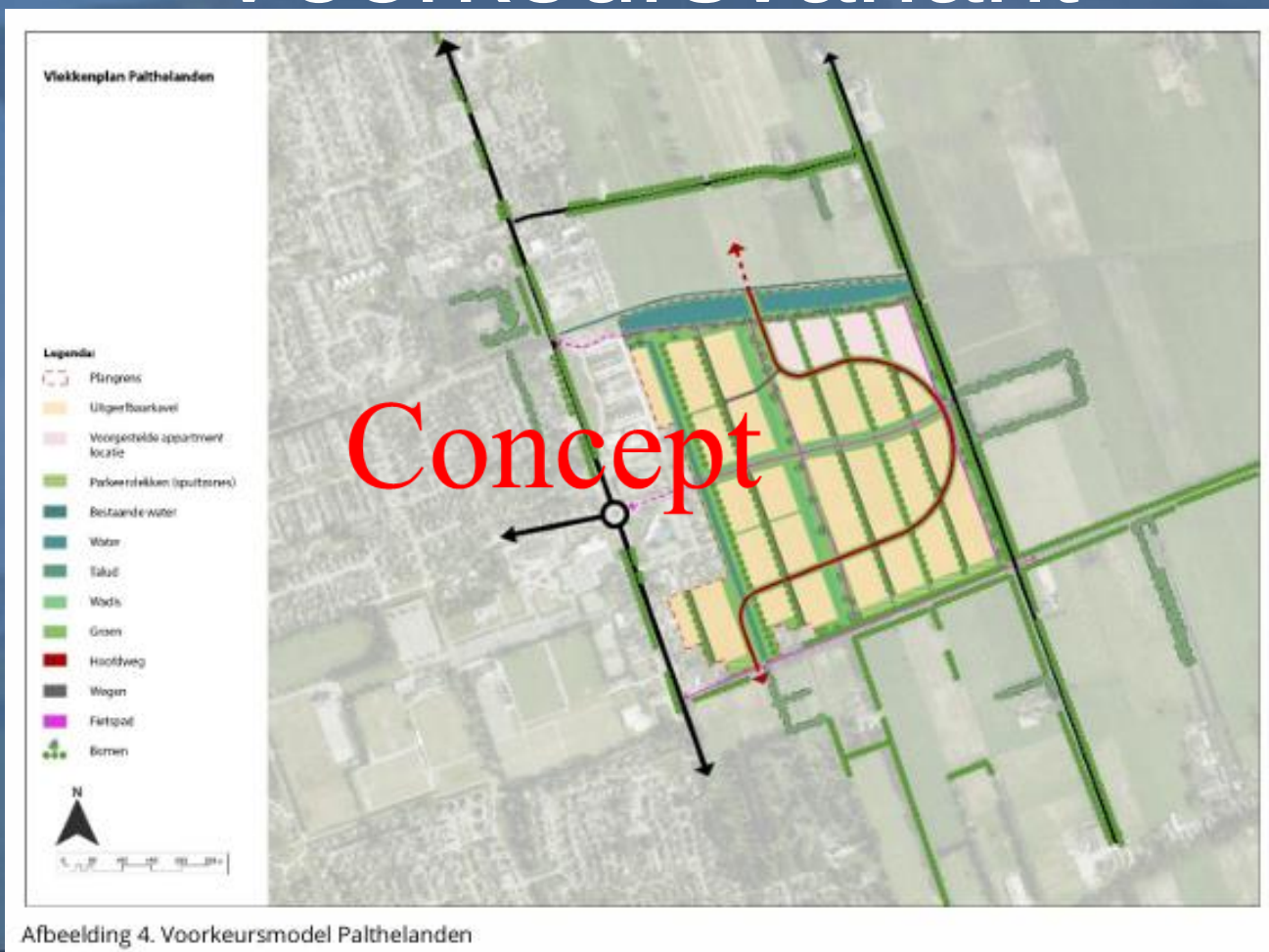
Ontsluitingsweg (1)



Afbeelding 3. Twee denkrichtingen voor Palthelanden



Voorkeursvariant





Ontsluitingsweg (2)

- Visie op de Baxcklaan: randvoorwaarde
- Modelmatige onderzoeken
 - Toename intensiteiten op andere aansluitende wegen
 - Gevolgen voor aansluiting op N377 > wachttijden, aantallen etcetera, doorstroming
- Overleg provincie
- Terugkoppeling PB, VVN, omwonenden



Watervisie

- Tot stand gebracht in samenwerking tussen gemeente en waterschap
- Basis voor waterhuishoudkundig plan en berging
- Hoog grondwaterpeil > geen mogelijkheid dynamisch bergen



Woningbouwprogramma

- 30 % sociaal
- 40 % betaalbaar
 - 15% tot €303.750 (2025)
 - 25 % koop tot €405.000 en huur tot middenhuurgrens (2025)
- 30% vrije sector
- Wonen en zorg



Wonen en zorg

- Nieuwleusen Synergie / PB Nieuwleusen: Zorgsaamwonen of bouwen aan Samen redzame wijk
- Ondersteuningsteam wonen en zorg provincie
- Hoe daar vorm aan geven in Palthelanden
- Samen vorm aan geven



Stikstof

- Aeriusberekening
- Op enig moment ontstaat emissie op natuurgebied > gebruiksfase
- Oplossing met huidige wetenschap: verfijnen Aeriusberekening en/of fasering/aanpassing in bebouwing
- Overleg provincie



Spuitzones

- Grotendeels oplossen door randwegen en waterbergingen
- Overige ruimte vinden in afspraken met grondeigenaren



Netcongestie

- Na eerdere vage signalen onlangs duidelijk signaal
- Prioritering nutsbedrijven: wachttijden ontwerp en aanleg
- Onderzoek lokale energienetten



Financiële haalbaarheid plannen

- Een eerste initiële berekening geeft aan dat het plan zelf kostenneutraal kan worden ontwikkeld
- Ontsluitingsweg daarin niet meegenomen
> ca. M € 11
- Subsidie rijk 65% nettokosten



Participatie

- Adviserende participatie: ketenpartners
Provincie, waterschap, omgevingsdienst
- Raadplegende participatie: bij gelegenheid
individueel zoals PB, Nieuwleusen
Synergie, Vechthorst, VVN, directe
grondeigenaren, directe omwonenden
- Raadplegende participatie: bij ontwerp
stedenbouwkundig plan een ieder



Communicatie

- Website, nieuwsbrieven, raadsmemo's
- Bij gelegenheid met de op dat moment relevante stakeholder



Vervolg

- Q1 2026: concept stedenbouwkundig plan
- Q2/Q3 2026: participatie over stedenbouwkundig plan en gebiedsvisie
- Q3 2026: vervolmaken stedenbouwkundig plan en gebiedsvisie
- Q3/Q4 2026: vaststellen stedenbouwkundig plan en gebiedsvisie > terugkoppeling raad
- Ontwikkelstrategie



Vragen ?

