



Palthelanden Nieuwleusen

10 juni 2025



Agenda

- Inleiding
- Planologische aanpak
- Participatie
- Woningbouwprogramma
- Financiële haalbaarheid plannen



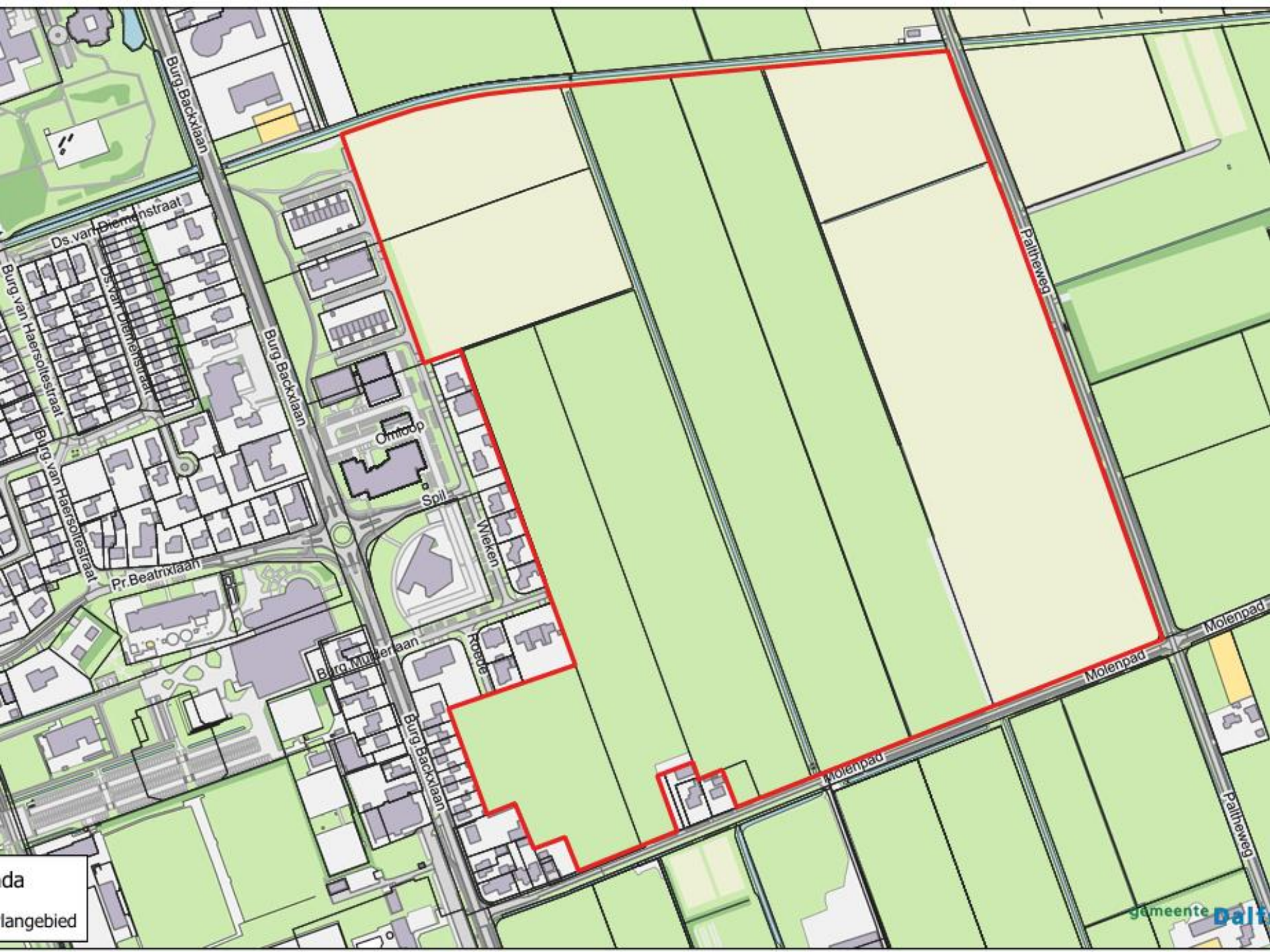
Inleiding

- Omgevingsvisie Dalfsen 1.0
- Westerbouwlanden tot 2028 bouwmogelijkheden
- Projectmatige aanpak ontwikkeling
- Stedenbouwkundig bureau Bugel Hajema
 - Planologische aanpak
 - Visie op proces
 - Sturende elementen stedenbouwkundig plan



Omgevingsvisie





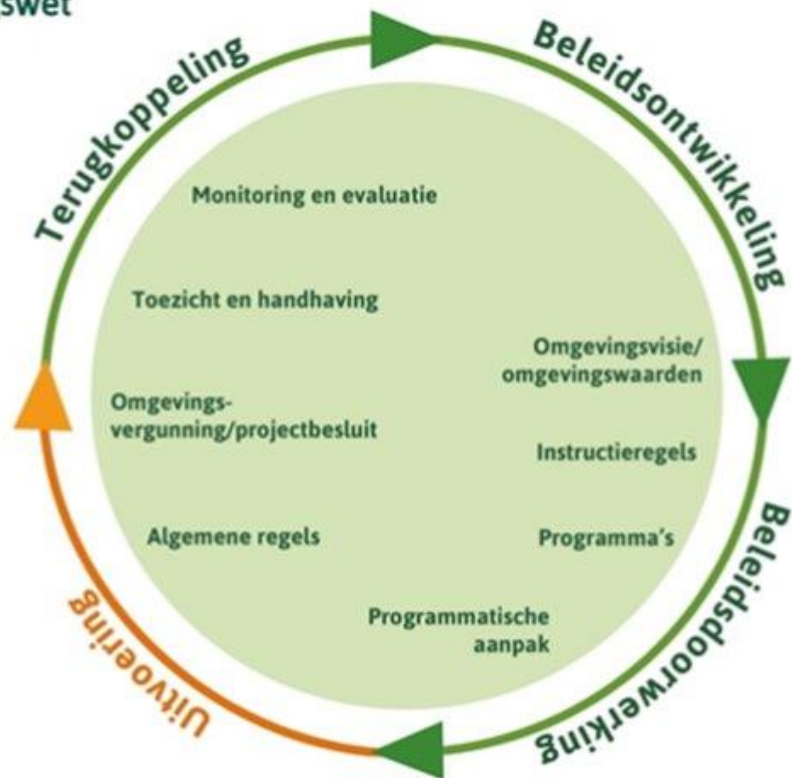
da
langebied



Planologische aanpak (1)



Aan de slag met de
Omgevingswet





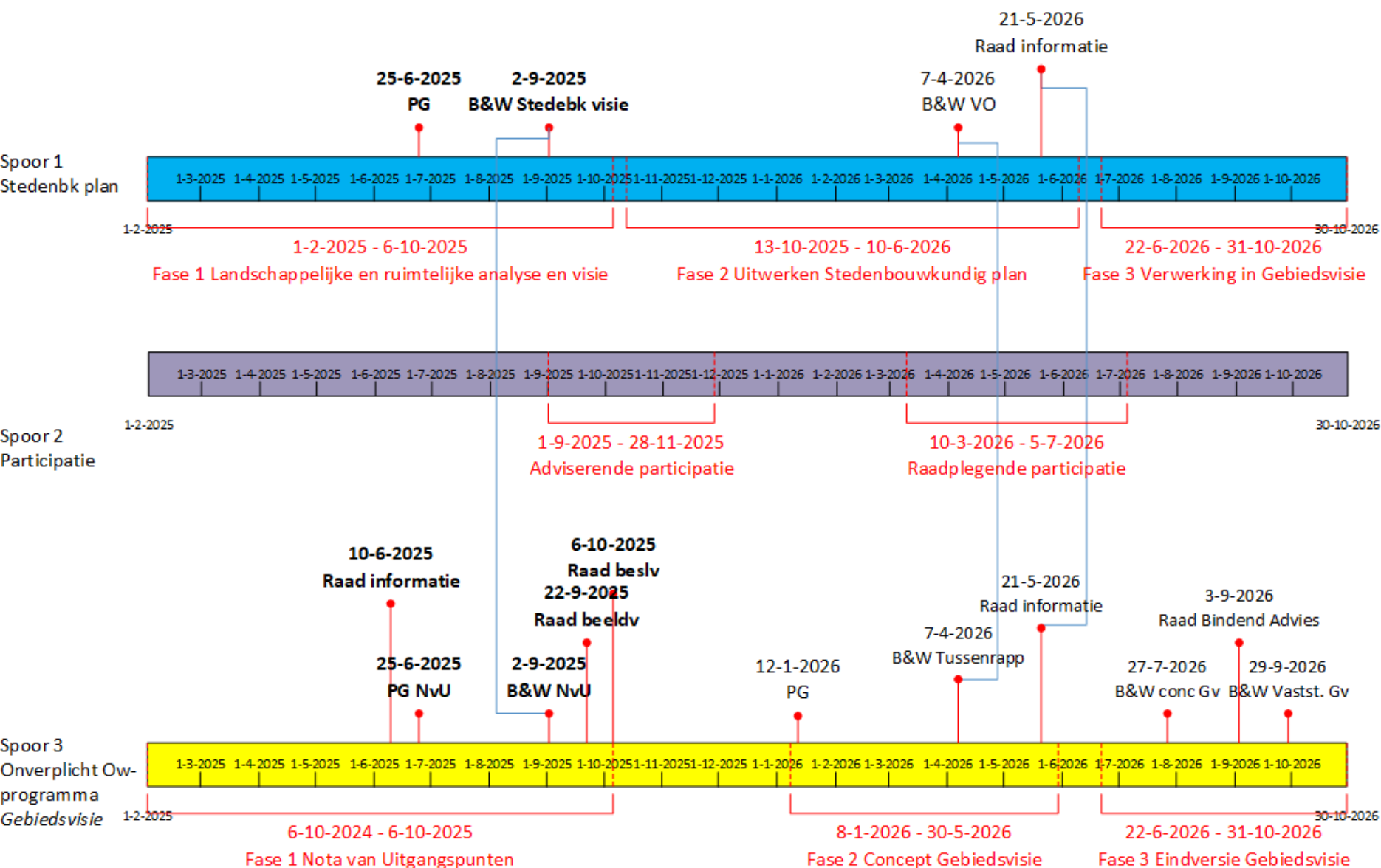
Planologische aanpak (2)

- Instrumenten Omgevingswet:
 - Programma: wettelijke en vrijwillig
 - Bopa's
 - Omgevingsplan
- Vrijwillig programma: Gebiedsvisie Palthelanden > het kader waarbinnen ontwikkeld wordt > **bevoegdheid raad**
- Uitwerking in bopa's: **bevoegdheid college**
- Samenvoegen in Omgevingsplan: wettelijk verplicht en **bevoegdheid raad**



Visie op proces Palthelanden

- 3 sporen:
 - Stedenbouwkundig plan: wegenstructuur, waterstructuur, groenstructuur, woningbouwprogramma etcetera
 - Gebiedsvisie: juridische onderbouwing van de ontwikkeling
 - Participatie: hoe worden stakeholders betrokken





Sturende elementen

- Nieuwe ontsluiting op N377:
randvoorwaardelijk op basis van de
visie op de Backxlaan >
verkeerskundige onderzoeken
- Water- en bodemsturend: watervisie
- Andere beleidsstukken
- Verwerken in een Nota van
uitgangspunten en randvoorwaarden



Woningbouwprogramma

- 30 % sociaal
- 40 % betaalbaar
 - 15% tot €303.750
 - 25 % koop tot €405.000 en huur tot middenhuurgrens
- 30% vrije sector
- Meerlaags bouwen
- (Tijdelijk) opvang Oekrainers?



Participatie

- Adviserende participatieronde; eigen ketenpartners, maar ook Plaatselijk Belang en Synergie Nieuwleusen
- Raadplegende participatie: ontsluitingsweg en stedenbouwkundig plan



Risico's

- Stikstof dossier
- Financiële haalbaarheid:
 - Inkomstzijde (betaalbare woningen en dus grondprijs)
 - Kostenzijde oa verkeersaansluiting N377, andere wettelijke eisen en randvoorwaarden
 - Percentage uitgeefbaar



Vervolg/planning

- Raadscyclus september/oktober 2025:
Nota van randvoorwaarden en
uitgangspunten
- Raadscyclus september/oktober 2026:
Gebiedsvisie
- Nieuwsbrieven/website



Vragen??