

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 14 november 2025 10:57
Aan: "info@vechthorst.nl" <info@vechthorst.nl>
Cc: "[REDACTED]@pgnieuwleusen.nl" <[REDACTED]@pgnieuwleusen.nl>; "Gemeente" <gemeente@dalfsen.nl>
Onderwerp: Reactie op terugkoppeling Vechthorst nav informatiebijeenkomst herontwikkeling Maranathakerk
Bijlage(n): Reactie Vechthorst cc Gemeente en Kerk.pdf
Importance: High
Categories: [REDACTED]

[REDACTED]

In de bijlage vindt u een ingezonden brief, opgesteld namens de direct omwonenden van de Maranathakerk, inclusief handtekeningen. De originele brief met handtekeningen wordt maandag 17 november a.s. afgeleverd op het kantoor van de Vechthorst.

De Gemeente Dalfsen en de werkgroep "herbestemming Maranathakerk" worden meegenomen in de cc zodat zij op de hoogte zijn van de laatste ontwikkelingen.

Ik treed hierbij uitsluitend op als communicatiekanaal voor de belanghebbenden en omwonenden, en ben zelf geen formeel contactpersoon.

Middels de bijgevoegde handtekeningenactie onderstrepen wij gezamenlijk ons standpunt: wij komen op voor de belangen en de leefbaarheid van onze buurt.

De zorgen op de aanzienlijke toename van de verkeersdruk die het huidige herontwikkelingsplan met zich meebrengt wordt breed gedragen.

Naast de direct aangrenzende straten, die nu al extra verkeersdruk ervaren door het midden van de Burgemeester Backxlaan, horen wij ook geluiden van omringende straten. Ook zij zijn, indien nodig, bereid te tekenen tegen het huidige plan, herbestemming Maranathakerk.

De Burgemeester Backxlaan is niet berekend op een toename van verkeer, sterker nog, de gemeente heeft plannen om deze weg in de toekomst juist verkeersluw te maken.

Als gevolg hiervan zal het verkeer onvermijdelijk sluiproutes door onze wijk nemen om voorzieningen te bereiken. De straten in onze buurt zijn echter niet ontworpen of berekend op deze extra verkeersdruk, wat leidt tot onveilige situaties en een aantasting van de leefbaarheid in de buurt.

Wij verzoeken u dringend onze bezwaren serieus te nemen bij de verdere planvorming.

Graag ontvang ik een bevestiging van ontvangst van de Vechthorst, de Gemeente Dalfsen en de werkgroep herbestemming Maranathakerk.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Namens de omwonenden van de Maranathakerk

Woonstichting Vechthorst

Raiffeisenstraat 2

7711 JH Nieuwleusen

Nieuwleusen, 11 november 2025

Geachte

Naar aanleiding van de informatiebijeenkomst van 28 oktober 2025 en de daaropvolgende schriftelijke terugkoppeling d.d.10-11-25 achten wij het noodzakelijk om namens de direct omwonenden een formele reactie te geven. Zowel de wijze waarop de bijeenkomst is georganiseerd als de inhoud van uw reactie roept vragen op over de zorgvuldigheid, transparantie en gelijkwaardigheid van het participatieproces.

Onderstaand treft u onze bevindingen en verzoeken, zorgvuldig onderbouwd en aangevuld met concrete observaties.

1. Onvoldoende zorgvuldige en inconsistente informatieverstrekking

Tijdens de informatiebijeenkomst is geen centrale presentatie gegeven. In plaats daarvan zijn bezoekers in kleine groepen door verschillende vertegenwoordigers van informatie voorzien. Dit heeft ertoe geleid dat niet alle aanwezigen dezelfde feiten, uitleg of uitgangspunten hebben gehoord. Hierdoor ontstonden tegenstrijdige inzichten met betrekking tot onder meer:

- het aantal te realiseren woningen,
- de bouwhoogte en -massa,
- de parkeersituatie - hoeveel auto's komen er daadwerkelijk bij - omwonenden hebben genoeg genomen met de toezegging dat de projectontwikkelaar al "verkennend onderzoek" heeft gedaan en aangeeft dat er voldoende parkeercapaciteit is. Dus dat het aantal parkeerplaatsen toereikend is om te voorzien in de parkeerbehoefte van de toekomstige bewoners. Klopt deze informatie wel; de parkeernota van de gemeente Dalfsen betekent doorgaans; **bij een nieuw te realiseren appartementencomplex is de ontwikkelaar verplicht om voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te realiseren.** Graag zouden wij hier meer duidelijkheid over willen horen!
- de invulling van de maatschappelijke functies en de daarbij horende verkeersbeweging,
- wie worden de toekomstige bewoners - "doelgroepen van het volkshuisvestingsbeleid", zoals lage inkomens, ouderen en statushouders.

Daarnaast willen we benadrukken dat een groot deel van de buurt juist negatiever naar de plannen kijkt dan uit uw terugkoppeling blijkt. Veel bewoners waren aanvankelijk positief of neutraal, omdat zij tijdens de bijeenkomst onvolledige of tegenstrijdige informatie kregen. Toen de buurt vervolgens zelf een aanvullende informatieavond organiseerde en alle feiten duidelijk op tafel kwamen, is het sentiment in de straat en directe omgeving aanzienlijk gekanteld.

Het was voor een grote groep omwonenden in onze buurt lastig om tijdens de bijeenkomst goed te overzien wat de daadwerkelijke impact van het plan voor hen kan zijn. Velen gingen uit van het goede – zeker omdat het plan via de kerk werd gepresenteerd. Juist dan verwacht je niet dat een voorstel zulke ingrijpende gevolgen en zoveel onrust met zich meebrengt.

Ook gaven meerdere bewoners aan dat zij zich hebben laten meeslepen door de sfeer van de avond en zich overrompeld voelden door het onmiddellijke verzoek om een enquêteformulier in te vullen. Zij kregen niet de tijd om de informatie te laten bezinken of er thuis rustig over na te denken. Verschillende bewoners hebben inmiddels spijt van hun keuze die avond, en voelen zich niet gehoord in de zorgen die zij nu – na het verkrijgen van volledige informatie – alsnog hebben.

Een zorgvuldige participatie vereist dat alle belanghebbenden op hetzelfde moment en onder gelijke omstandigheden van identieke informatie worden voorzien. De gevolgde werkwijze voldoet niet aan deze norm.

2. De gepresenteerde bouwvarianten zijn niet overtuigend als daadwerkelijke keuzeopties

Tijdens de bijeenkomst zijn twee varianten getoond:

- een hogere variant (drie bouwlagen met kap);
- een lagere variant (twee bouwlagen met kap).

De wijze waarop deze varianten werden gepresenteerd, wekt sterk de indruk van een onderhandelingsstrategie waarbij een maximale variant wordt ingezet om een vooraf gewenste uitkomst — de lagere variant — als redelijk en gematigd te positioneren. Dit is een in ruimtelijke planvorming veelvoorkomende tactiek en creëert slechts schijnkeuzes.

Wij benadrukken formeel dat geen van beide varianten passend is voor deze locatie. De kern van de bezwaren betreft niet uitsluitend de hoogte, maar de totale massaliteit van het plan, het aantal woningen, de toename in verkeer, de parkeerdruk en de impact op de leefkwaliteit van de straat en wijk.

Wij verzoeken u derhalve deze aanpak niet opnieuw toe te passen en varianten uitsluitend te presenteren wanneer deze daadwerkelijk openstaan voor substantiële aanpassing op basis van input van omwonenden.

3. De gepresenteerde meningsverdeling is niet representatief voor de direct omwonenden

Uit uw eigen rapportage blijkt dat van de 45 reactie-formulieren er 20 afkomstig zijn van personen die niet in de directe omgeving van de Maranathakerk wonen, maar wel geïnteresseerd zijn. Zij ondersteunen dit initiatief in algemene zin, maar zullen geen enkele hinder ervaren van onder andere:

- de realisatie van 40–50 wooneenheden op één perceel,
- de toename in verkeersbewegingen,
- extra parkeerdruk,
- bezoekersstromen door maatschappelijke functies,
- en de sociale dynamiek die een dergelijk woonprogramma met zich meebrengt.

Een zorgvuldige interpretatie van de reacties vereist daarom dat duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen belanghebbenden en niet-belanghebbenden. Sterker nog, de groep “geïnteresseerden” zijn geen partij in deze discussie. Dat gebeurt in uw terugkoppeling niet. Hierdoor ontstaat een vertekend beeld waarin reacties van bewoners/geïnteresseerden die geen enkel overlast zullen ervaren gelijk worden gesteld aan de input van direct omwonenden die wél de gevolgen dragen.

Daarnaast is het van belang op te merken dat niet alle omwonenden een formulier hebben ingevuld. Bij een groot deel van de bewoners leefde aanvankelijk het idee dat het formulier slechts een algemene inventarisatie was, en dat het plan nog in een zeer vroege fase verkeerde. Veel omwonenden hebben niet in de gaten gehad wat de consequenties waren van het invullen – of juist niet invullen – van het formulier.

Daar komt bij dat de verstrekte informatie tijdens de avond en in de stukken onvolledig en voor meerdere interpretaties vatbaar was. Hierdoor zijn sommige bewoners, achteraf gezien, op het verkeerde been gezet en hebben zij het formulier anders ingevuld dan zij zouden hebben gedaan wanneer de daadwerkelijke omvang en implicaties van het project helder waren gepresenteerd.

Het feit dat deze verzameling formulieren nu lijkt te worden gepositioneerd als een vorm van “draagvlakmeting”, en mogelijk zelfs wordt gebruikt als bouwsteen in een dossier om bezwaren of kritische punten te neutraliseren, is voor veel omwonenden onbegrijpelijk en onacceptabel. Een dergelijke werkwijze draagt niet bij aan vertrouwen, transparantie of zorgvuldige participatie

4. Uw algemene reactie miskent de positie van de huidige bewoners

In uw brief schrijft u dat het "lastig" is dat huidige bewoners een stem willen hebben, omdat toekomstige bewoners niet kunnen worden gehoord. Deze formulering suggereert dat de belangen van omwonenden een belemmering vormen voor het proces. Deze duiding achten wij ongepast en polariserend.

De huidige bewoners:

- wonen soms al decennialang in deze wijk,
- hebben gebouwd aan een rustige en stabiele woonomgeving,
- zijn de enigen die de directe gevolgen van het plan zullen ondervinden.

Het is hun volste recht om hun belangen kenbaar te maken. Participatie betekent niet dat één groep wordt gehoord en de andere wordt weggezet. Leefbaarheid wordt per definitie bepaald door álle betrokkenen: toekomstige bewoners én huidige bewoners.

Wij verzoeken u daarom expliciet om uw participatieaanpak te herzien en de belangen van de huidige bewoners gelijkwaardig te betrekken.

5. De gemeentelijke woningbouwopgave wordt reeds ruimschoots ingevuld elders

Binnen de nieuwbouwwijk Palthelanden worden circa 600 woningen gerealiseerd, waarvan ongeveer 45% sociale huur/koop. Het Volkshuisvestingsprogramma 2025–2029 vereist dat 30% van de totale woningbouwopgave uit sociale huur bestaat. Deze norm wordt in Palthelanden reeds ruim gehaald, tevens zijn er ook in de Westerbouwlanden in 2025 sociale huur woningen gerealiseerd zijn.

Daarnaast heeft de gemeente aangegeven dat zij in Palthelanden overweegt enkele woongebouwen met zes woonlagen te realiseren als "bakens in het landschap". De gemeente benoemt daarbij dat het nog de vraag is of er ontwikkelaars zijn die deze gebouwen daadwerkelijk willen realiseren. Juist daar ligt voor Vechthorst een logische kans.

Wij vragen ons af waarom binnen een bestaande, rustige woonwijk alsnog aanvullende sociale huur moet worden geconcentreerd, terwijl vanuit de wijk duidelijke signalen komen dat er juist behoefte bestaat aan grondgebonden vrijstaande en/of senioren woningen.

De locatie van de Maranathakerk is ideaal ten opzichte van winkels, zorg, openbaar vervoer en sociale voorzieningen, en is daarmee bij uitstek geschikt voor seniorenhuisvesting. Een intensief appartementen-programma sluit minder goed aan bij zowel de locatie als de wijkstructuur.

6. Verzoeken voor het verdere proces

Ons voorstel als direct belanghebbenden en omwonenden is, zoals ook in vele brieven verwoord die u inmiddels ontvangen heeft, ga terug naar de basis. De kerk heeft een pand en grond waar men iets mee wil. **Ga eerst met ons als omwonenden praten, breng de wensen in beeld en bepaal dan de vervolgstappen** en ga met een bepaalde partij in zee. Tot op heden werd er gesteld dat er slechts sprake was van een intentieverklaring tussen de kerk en Vechthorst. In de hierboven genoemde brief inzake de terugkoppeling van de informatieavond wordt er nergens meer over een intentie gesproken maar over concrete plannen, dit bevreemdt ons nogal. Zoals gezegd, ons dringende advies is veeg de huidige plannen en intentieverklaring tussen de kerk en Vechthorst van tafel en begin opnieuw met het formuleren van het project in nauw overleg met de belanghebbenden en omwonenden. Waarbij ook de mogelijkheid van het afbreken van de kerkzaal een optie moet zijn zodat de oppervlakte van de huidige bebouwing de basis kan zijn voor de nieuwe plannen. We willen nogmaals benadrukken dat wij als buurt niet negatief tegenover de herontwikkeling van de kerk staan maar neem ons serieus en betrek ons in de plannen en maak niet vooraf al de keuze voor Vechthorst hetgeen inherent is aan sociale huur, hetgeen wij als buurt juist niet ambiëren. Als er dan, na intensief contact en beraad gekozen wordt voor een bepaalde partij dan verzoeken wij deze partij, de kerk en de gemeente Dalfsen om bij de vervolgstappen de volgende uitgangspunten te hanteren:

- Eén uniforme, complete en objectieve informatie-presentatie aan alle aanwezigen.
- Eén woordvoerder en één boodschap, om inconsistenties te voorkomen.
- Transparante, volledige informatievoorziening die niet per groep verschilt.
- Gelijkwaardige participatie, waarin de belangen (leefbaarheid / woonkwaliteit / waarde van eigendom / veiligheid) van huidige bewoners niet worden gemarginaliseerd.
- Verandering van de planinvulling, aangezien zowel de twee- als drie-laagse variant niet passend is voor deze locatie en wijk.
- Een reële, open en eerlijke bespreking van alternatieven, waaronder de optie voor grondgebonden seniorenwoningen.

Ons doel is niet het tegenhouden van woningbouw, maar wel het realiseren van een zorgvuldig, logisch en evenwichtig plan dat recht doet aan zowel de locatie als de leefbaarheid van de wijk.

Met deze brief beogen wij helderheid te verschaffen over onze zorgen en bij te dragen aan een transparanter en constructiever proces. Het plan lijkt al vast te staan, de terugkoppeling bevat vooral beleidsargumenten. Wij vertrouwen erop dat u onze reactie serieus neemt en zien uit naar een verbeterd participatietraject, een volgende contactmoment met inspraak voor alternatieven en geen presentatie van het definitieve plan.

Met ondertekening van deze brief geef ik aan dat ik mijn eerdere keuze voor 'neutraal' of 'positief' wil veranderen naar 'negatief' voor de enquête.

Namens de direct omwonenden van de Maranathakerk

vervolgblad voor
ondertekening reactie op
terugkoppeling Vechthorst d.d.
10-11-2025 omwonende
Maranathakerk

**vervolgblad voor
ondertekening reactie op
terugkoppeling Vechthorst d.d.
10-11-2025 omwonende
Maranathakerk**

**vervolgblad voor
ondertekening reactie op
terugkoppeling Vechthorst d.d.
10-11-2025 omwonende
Maranathakerk**