

Van: "[REDACTED]" <[REDACTED]@vechthorst.nl>
Verzonden: woensdag 9 juli 2025 14:43
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@dalfsen.nl>
Cc: "[REDACTED]" <[REDACTED]@vechthorst.nl>
Onderwerp: Principeverzoek herontwikkeling Maranathakerk
Bijlage(n): 2022_287_RAPP_principeverzoek_DEF.pdf, 2025.07.09_Brief_Maranathakerk.pdf

Goedendag [REDACTED],

Zoals 3 juli besproken ontvang je hierbij ons principeverzoek voor de herontwikkeling van de Maranathakerk in Nieuwleusen in definitieve vorm.

Mochten er nog vragen zijn dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
senior Projectmanager Vastgoedontwikkeling

[REDACTED]

www.vechthorst.nl

Raiffeisenstraat 2, 7711 JH, Nieuwleusen



VechtHorst
Thuis in fijn wonen



Toekomst Maranathakerk Nieuwleusen

Woningstichting Vechthorst | Protestantse Gemeente Nieuwleusen

Juni 2025 | Principeverzoek



Maranathakerk

adres: Burg. Van der Grondenstraat 73
bouwjaar: 1965
architect: [REDACTED]
monumentenstatus: geen

De Protestantse Gemeente Nieuwleusen heeft besloten naar een nieuwe toekomst te zoeken voor het kerkgebouw Maranathakerk en het gebouw in de toekomst niet meer als kerk te gebruiken. Daarbij heeft zij voor een duurzame toekomst voor de locatie samenwerking gezocht met Woningstichting Vechthorst.

Voor u ligt een studie naar de mogelijkheden die het gebouw en de locatie bieden en die passen bij beide samenwerkingspartners. Deze rapportage is toegespitst op het Principeverzoek in het kader van de vergunningverlening. Daarom zijn interne overwegingen en analyses en modellen verder achterwege gelaten.

Wij geven u hierbij een beeld van de mogelijkheden die wij zien. Er is geen sprake van een 'dichtgetim-

merd plan' maar van een denkrichting met een aantal kaders.

De volgende uitgangspunten hebben we bij de modellen in gedachten gehouden:

- vanuit cultuurhistorie / erfgoed denken dat het belangrijk is om iets van het gebouw te bewaren voor de toekomst;
- vanuit sociaal-maatschappelijke overwegingen denken we dat het belangrijk is om op deze locatie, midden in het dorp en de wijk, een toegankelijke plek te behouden;
- vanuit het perspectief van wonen denken we dat we op deze locatie een segment kunnen realiseren dat iets toevoegt aan onze woningvoorraad en voor specifieke doelgroepen.

Graag lichten wij de ideeën mondeling toe.

Toekomst Maranathakerk

BESTAANDE SITUATIE



1486

1560

parklaan

998

1561

1598

2424

5733

5767

Om er achter te komen wat de oplossingsrichting is die het beste aansluit bij de gehanteerde uitgangspunten op sociaal-maatschappelijk en cultuurhistorisch vlak en bij de situatie en vraag rond de woningmarkt, hebben we verschillende modellen opgesteld. Een tweetal modellen die al deze aspecten in zich hebben, nemen wij in deze studie op.

Het bestaande gebouw bestaat in de basis uit de volgende onderdelen:

1. Kerkzaal (hoogste volume)
2. Klokkentoren (vrijstaand van kerkzaal)
3. Noordoostelijke vleugel met grote, hogere nevenzaal en kap
4. Zuidwestelijke vleugel met entree, voorzieningen en lage kap.

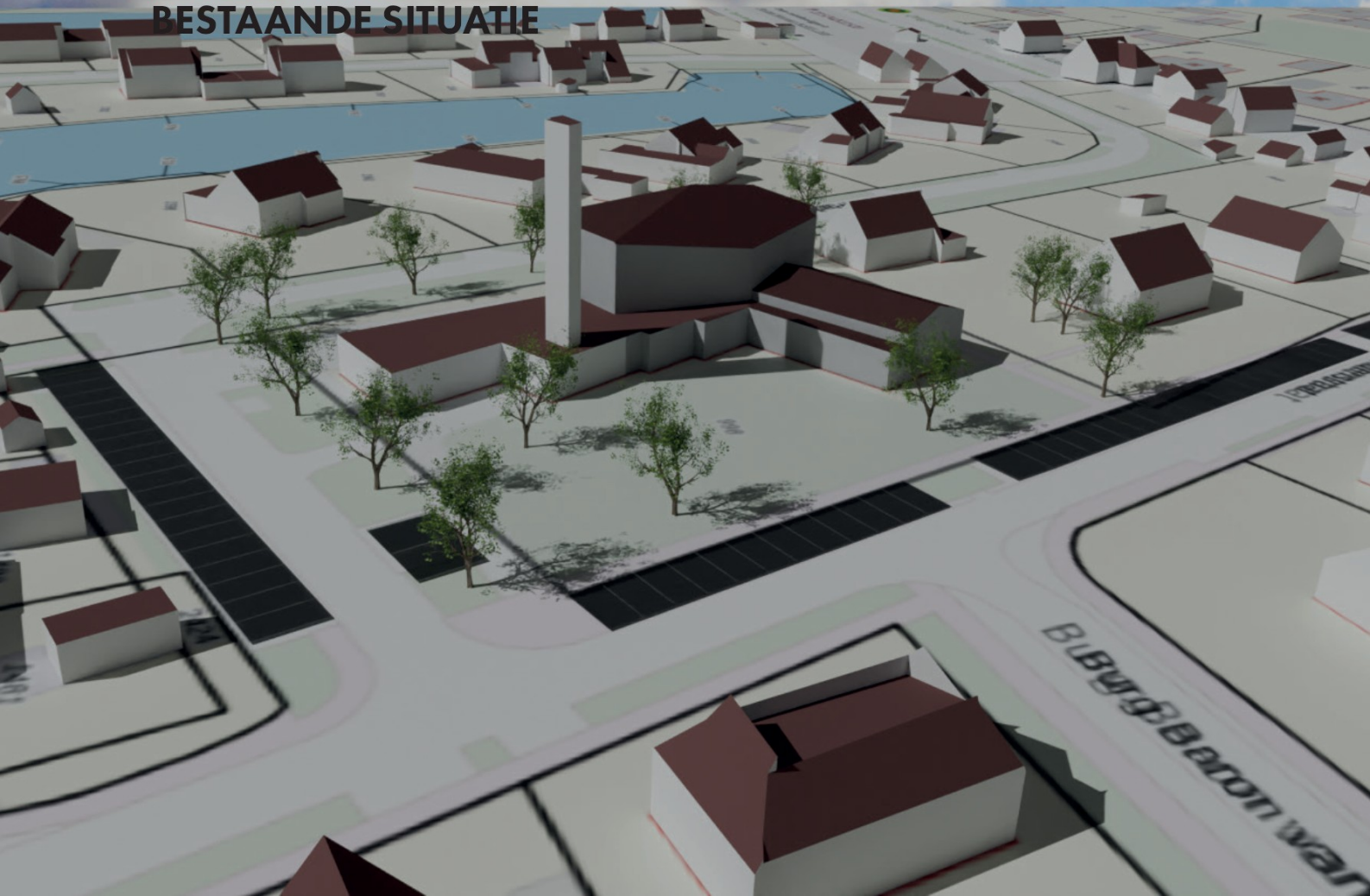
Het geheel wordt omringd door een open tuin.

Het perceel is ca. 3.250 m² groot.

Voor het parkeren wordt in de huidige situatie gebruik gemaakt van de parkeerplaatsen langs de Parklaan, Burgemeester Van der Grondenstraat en Burgemeester Baron van Dedemstraat.

Toekomst Maranathakerk

BESTAANDE SITUATIE



Hierna volgt een aantal modellen die een indicatie geven van de mogelijkheden die het perceel biedt. In alle modellen is de kerkzaal samen met de klokkentoren als beeldbepalende elementen behouden. Het gebouw wordt voorzien van woningen of appartementen voor een specifieke doelgroep of meerdere doelgroepen in de sociale sector. In alle gevallen zullen de gebouwdelen worden voorzien van een kap.

Kerkzaal en toren

In de kerkzaal wordt een aantal speciale appartementen ingepast op plaatsen waar het mogelijk is om de daglichttoetreding te garanderen. Tegelijkertijd blijft het overgrote deel van de kerkzaalikbaar en toegankelijk voor de nieuwe bewoners en de buurt als gemeenschappelijke ruimte.

NO-vleugel

De noordoostelijke vleugel kan worden verlengd in noordoostelijke richting tot aan de Burg. van der Grondenstraat door een aantal traveeën toe te voegen. In deze vleugel kunnen twee lagen met woningen worden gerealiseerd. Het kan ook zijn dat de vleugel wordt vervangen door nieuwbouw in twee of drie lagen.

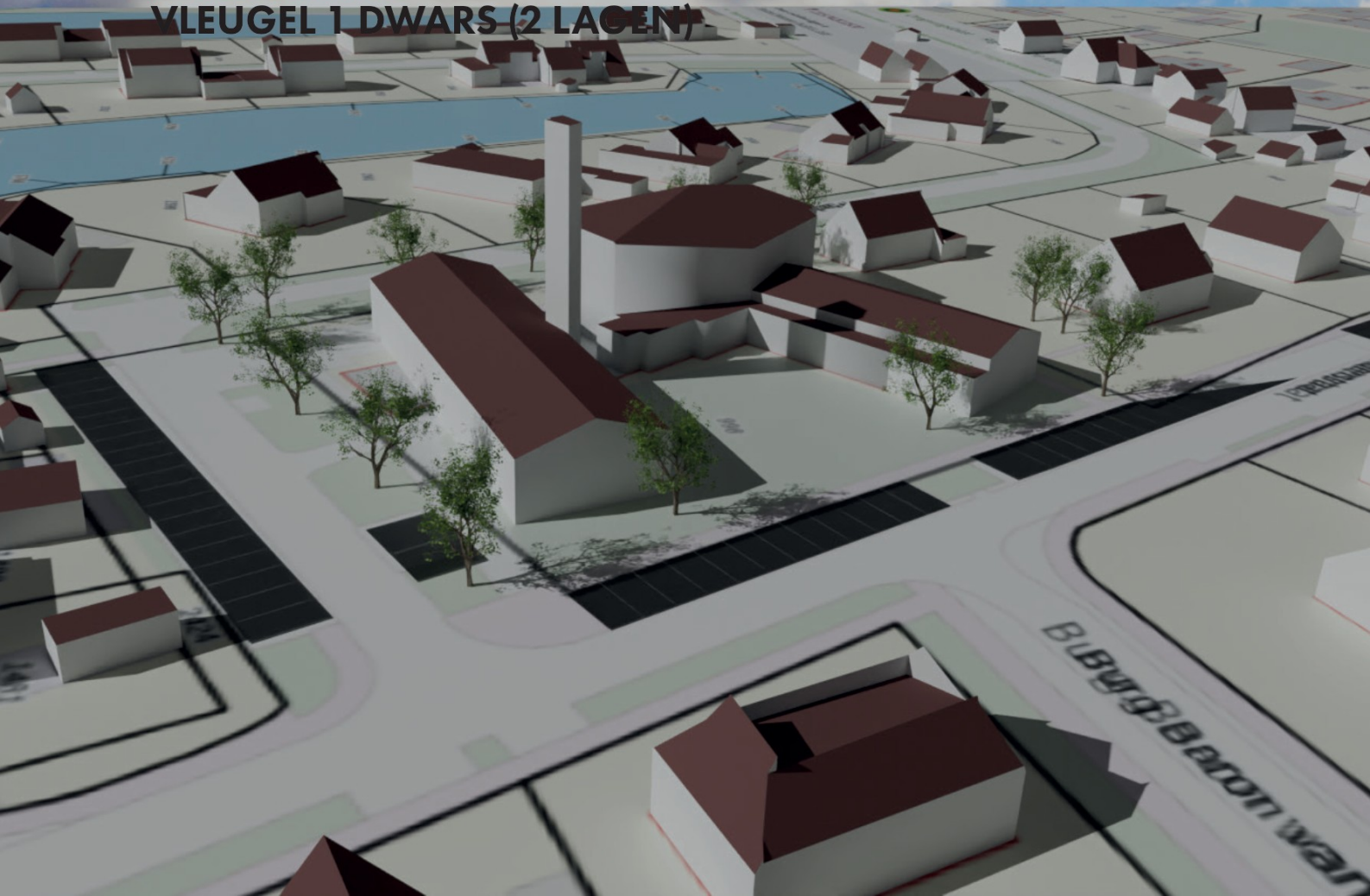
ZW-vleugel

De zuidwestelijke vleugel wordt vervangen door een twee- of drielaags volume, min of meer parallel aan de Parklaan. Dit volume voegt zich in de totaalcompositie en in de wijk. Het geheel wordt omgeven door en voorzien van een tuin.

Het parkeren zal in de omliggende beschikbare plaatsen worden gerealiseerd. Zie hiervoor navolgende paragraaf.

Toekomst Maranathakerk

VLEUGEL 1 DWARS (2 LAGEN)



VLEUGEL 1 DWARS (2 LAGEN)

- wonen bestaand
- wonen nieuwbouw
- gemeenschappelijk



VLEUGEL 1 DWARS (2 LAGEN)



NIEUWE SITUATIE AANZICHT VANAF BURG. B. VAN DEDEMSTR.

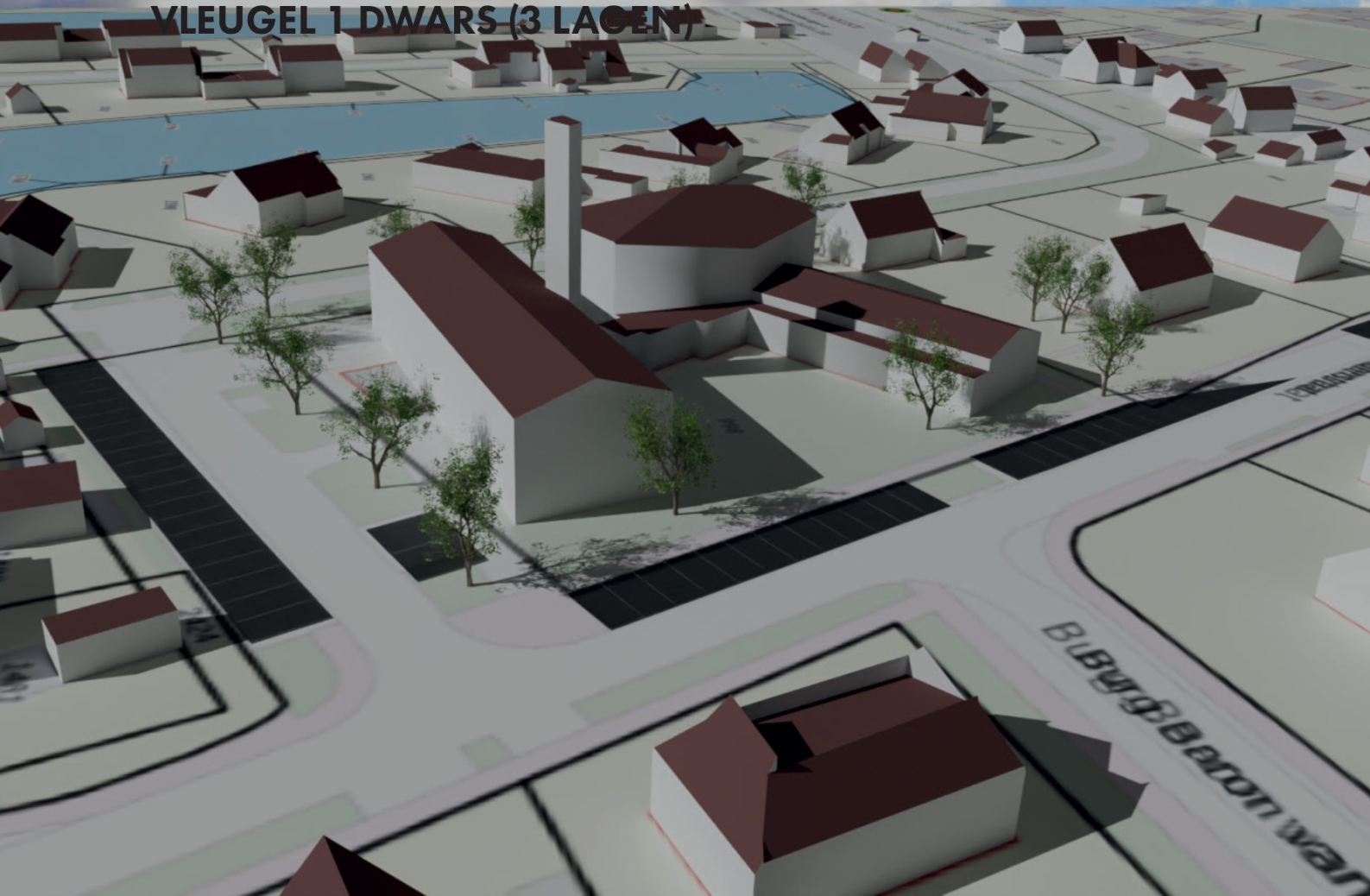
VLEUGEL 1 DWARS (2 LAGEN)



NIEUWE SITUATIE PARKLAAN ZUIDZIJDE

Toekomst Maranathakerk

VLEUGEL 1 DWARS (3 LAGEN)



-  wonen bestaand
 wonen nieuwbouw
 gemeenschappelijk



VLEUGEL 1 DWARS (3 LAGEN)



NIEUWE SITUATIE AANZICHT VANAF BURG. B. VAN DEDEMSTR.

VLEUGEL 1 DWARS (3 LAGEN)



NIEUWE SITUATIE PARKLAAN ZUIDZIJDE

RESUME

De haalbaarheid van het plan is mede sterk afhankelijk van het aantal woningen dat zal kunnen worden gerealiseerd. Dit hangt af van de volumes die kunnen worden gerealiseerd en de gebruikso-pervlakte van de woningen. Dit is nog niet helemaal uitgekristalliseerd.

Om het project haalbaar te laten zijn is een veertig- tot vijftigtal woningen nodig. Om dit te kunnen bereiken is - afhankelijk van de woninggrootte - ook nog voldoende speelruimte in het plan, zonder dat hogere massa's dan drie bouwlagen nodig zijn.

PARKEREN



PARKEERPLAATSEN OMGEVING KERK



PARKEERPLAATSEN OMGEVING KERK

Beschikbare plaatsen in openbare ruimte:

a. Van der Grondenstraat

Aan westzijde van de straat zijn 39 parkeerplaatsen + 2 oplaadpunten voor elektrische auto's.

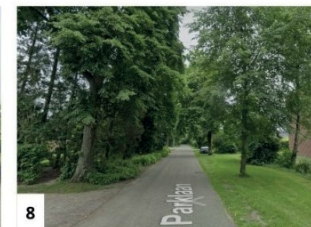
b. Parklaan

Aan de zuidzijde zijn 20 parkeerplaatsen + noordzijde 2 invalidenparkeerplaatsen

c. Van Dedemstraat tot hoek Van Sandickstraat

Aan de zuidzijde geen duidelijke vakken, maar ca. 15 parkeerplaatsen

Aan noordzijde zijn dat er ca. 12, i.v.m. 2 aanwezige inritten van bewoners



GEBRUIK PARKEERPLAATSEN



GEBRUIK PARKEERPLAATSEN NU EN TOEKOMST

Waarnemingen gebruik:

- De gehele week stond er een rode VW-camperbus geparkeerd aan de westzijde van de Van der Grondenstraat nabij de kerk.
- De gehele week stond er in de Van Dedemstraat (zuidzijde) een grote aanhanger geparkeerd met surfplanken erop.
- Regelmatig stonden auto's bij de oplaadpunten in de Van der Grondenstraat
- Op de avonden en in het weekend stonden er 2 werkbussjes in de parkeervakken aan de Parklaan.
- Verder beperkt het gebruik in de Van der Grondenstraat zich tot het parkeren van enkele auto's in de week, weekend of op een avond, door bezoekers van woningen van aanwonenden.
- In de Parklaan en de Van Dedemstraat verder geen parkeerders gezien.

Er zijn dus zeer veel ongebruikte plaatsen in de directe omgeving. Deze worden deels door de kerk gebruikt op de zondagen.

Toekomst:

De parkeernorm is afhankelijk van het woningtype en de doelgroep. De verwachting is dat de norm maximaal 1,3 plaats per woning zal bedragen. Dat betekent bij ('worst case') 50 woningen 65 parkeerplaatsen. Stel dat deze allemaal in gebruik zouden worden genomen, resteert alsnog een twintigtal plaatsen qua beschikbaarheid in de openbare ruimte. Daarmee is de parkeeropgave goed oplosbaar.



KAAders kerkadvies

Kampen | Rotterdam

T. 06 [redacted] 

info@kaader.nl | www.kaader.nl

Gemeente Dalfsen
t.a.v. het college van burgemeester en wethouders
en gemeenteraad
Postbus 35
7720 AA DALFSEN

Datum
9 juli 2025

Ons kenmerk
Maranathakerk Nieuwleusen

Behandeld door


Onderwerp Principeverzoek burgemeester en wethouders voor herontwikkeling Maranathakerk

Geacht college van burgemeester en wethouders en gemeenteraadsleden,

In de prestatieafspraken met de gemeente Dalfsen voor 2025 is vastgelegd dat er in 2030 circa 300 woningen versneld gerealiseerd zijn door de corporaties voor de sociale verhuur.

De nieuwbouwplanning voorziet deze realisatie voor het merendeel in de kern Dalfsen en minder in Nieuwleusen. In Nieuwleusen is VechtHorst de aanbieder van sociale huurwoningen. Voor de kwalitatieve woningbehoefte bevestigt de startnotitie voor de Woonzorgvisie van de gemeente Dalfsen de vraag naar kleine woningen: De behoefte aan kleine woningen komt voort uit de groei van 1 en 2 persoonshuishoudens (vaak ouderen, maar ook alleenstaande jonge huishoudens). Ook speelt de huisvestingsopgave van tal van aandachtsgroepen, vaak doelgroepen met een zekere mate van zorgbehoefte in de gemeente Dalfsen. Kijken we naar de mogelijkheden voor realisatie van nieuwe sociale huurwoningen dan benoemd de gemeente ook de functieverandering van bestaand vastgoed.

Zoals in de prestatieafspraken opgenomen is een aantal bouwprojecten concreet in beeld, echter de opgave is groter dan de hiervoor beschikbare locaties om deze opgave op te kunnen realiseren. Vanuit dat oogpunt zoeken partijen continu naar geschikte locaties, zoals VechtHorst nu herbestemming van de Maranathakerk wil initiëren.

Herbestemming Maranathakerk Nieuwleusen

In Nieuwleusen aan de Burgemeester Van der Grondenstraat 73 bevindt zich de Maranathakerk. Het perceel met daarop een kerkgebouw met bijgebouwen in de 2 vleugels en een klokkentoren wordt verder begrensd door de Parklaan. De locatie inclusief opstallen is eigendom van de PG Nieuwleusen en is recent onttrokken aan de eredienst. PG Nieuwleusen wenst een herbestemming met zoveel mogelijk behoud van het maatschappelijke karakter van de opstallen. VechtHorst heeft constructieve gesprekken gevoerd met de werkgroep voor de herbestemming om sociale huisvesting te onderzoeken als herbestemming. Inmiddels is de intentie met elkaar uitgesproken voor een gezamenlijk onderzoek naar de mogelijkheden. Dit principeverzoek is daar onderdeel van.

Buro KAAder | kerkadvies uit Kampen|Rotterdam heeft een verkenning uitgevoerd voor de herbestemming naar sociale woningen met maatschappelijke ruimten. Deze verkenning resulteert in volumemodellen uitgaande van een voor VechtHorst (economisch) haalbare vastgoedontwikkeling van 40-50 sociale huurwoningen voor 1-2 persoons-huishoudens waarbij het geheel verder passend in de omgeving ingevuld moet worden.

Bijgevoegd ontwerprapport van bureau KAAder geeft een plan dat voorziet in handhaving van het kerkgebouw en klokkentoren, een kleine aanpassing/uitbreiding van de zuidoostelijke vleugel en vervanging van de noordwest vleugel door nieuwbouw met 2 of 3 bouwlagen. Totaal zijn dan 40 tot 50 woningen (appartementen) realiseerbaar. In de aanliggende openbare ruimte zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig. De beoogde volumes en invulling passen echter niet in het huidige omgevingsplan.

VechtHorst

Thuis in fijn wonen

Door middel van dit principeverzoek vragen we het college van B&W om:

- Medewerking van de gemeente/gemeenteraad om de woningbouw binnen het omgevingsplan mogelijk te maken middels een BOPA zodat het volumemodel van bureau KAAder gerealiseerd kan worden
- Na instemming van de gemeenteraad hiervan het participatietraject met de omgeving samen te doorlopen als gemeente en VechtHorst
- De locatie is eigendom van PG Nieuwleusen, gelijktijdig met de medewerking van de gemeente om de woningbouw mogelijk te maken binnen het omgevingsplan sluiten we een overeenkomst om het eigendom van deze locatie over te nemen om hierop woningbouw te realiseren.

Met vriendelijke groet,
Woonstichting VechtHorst



directeur-bestuurder a.i.

*Bijlage: Rapport 'Toekomst Maranathakerk Nieuwleusen' van bureau KAAder | kerkadvies
2022_287_RAPP_principeverzoek_DEF.pdf*

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen