

Van: "ammarsman@home.nl" <ammarsman@home.nl>
Verzonden: vrijdag 7 november 2025 14:53
Aan: "Gemeente" <gemeente@dalfsen.nl>
Onderwerp: Zorgen over voorgenomen herontwikkeling Maranatha kerkgebouw Nieuwleusen
Bijlage(n): zorgen herontwikkeling kerkuitbreiding.pdf
Importance: High
Categories: Eva

Geachte college van burgemeester en wethouders,

Hierbij in de bijlage een brief met onze zorgen die ontstaan zijn na het bijwonen van de informatieavond op 28 oktober n.a.v. de voorgenomen herontwikkeling van het Maranatha kerkgebouw in Nieuwleusen.
Deze brief wordt ook per post verzonden.

Graag ontvangen wij hierop een bevestiging en reactie.

Met vriendelijke groet,



Aan:
Woonstichting Vechthorst
[redacted]
Raiffeisenstraat 2
7711 JH Nieuwleusen

Protestantse gemeente (PG) Nieuwleusen
[redacted]

Gemeente Dalfsen
t.a.v. het collega van burgemeester en wethouders
Raadhuisstraat 1
7721 AX Dalfsen

Nieuwleusen, 7 november 2025

Betreft: Zorgen over voorgenomen herontwikkeling Maranatha kerkgebouw

Geachte [redacted]

Hierbij willen wij graag onze zorgen uitspreken over de voorgenomen herontwikkeling van het kerkgebouw rondom onze woningen. Wij begrijpen dat de kerk haar deuren sluit voor diensten en dat er gezocht wordt naar een nieuwe bestemming die zowel duurzaam als sociaal verantwoord is. Toch hebben wij grote bedenkingen bij de huidige plannen en willen wij deze graag toelichten.

Volgens de voorlopige tekeningen zou het kerkgebouw worden verbouwd tot 40 à 50 sociale huurappartementen van circa 50 m², bedoeld voor starters en senioren. Hoewel wij het belang van betaalbare woningen erkennen, achten wij deze locatie niet geschikt voor zo'n intensieve invulling.

Onze belangrijkste bezwaren

1. Te hoge bebouwingsdichtheid en verkeersdruk

De kerk staat in een rustige woonstraat met uitsluitend koopwoningen. Het realiseren van 40–50 appartementen betekent een aanzienlijke toename van verkeer en parkeerdruk. De straat is daar niet op ingericht. Auto's zullen aan beide zijden moeten worden geparkeerd, wat onveilige situaties oplevert voor fietsers en voetgangers.

2. Onaanvaardbare inbreiding en verlies van privacy

Een gebouw van drie woonlagen zorgt voor inkijk in de tuinen van omwonenden. De schaal en hoogte passen niet bij het karakter van de bestaande bebouwing.

3. Niet passend bij de lokale woonbehoefte

Appartementen van 50 m² sluiten niet aan bij de behoeften van Nieuwleusense senioren. Uit

de *Startnotitie Woonzorgvisie Gemeente Dalfsen (2024)* blijkt dat er juist grote behoefte is aan **grondgebonden, levensloopbestendige woningen** voor senioren – bijvoorbeeld in hofjesvorm (zoals een Knarrenhof-concept). Ouderen willen zelfstandig blijven wonen, met een eigen buitenruimte en sociale verbinding. Het huidige plan voorziet daar niet in.

Ook jongeren vormen niet de voornaamste doelgroep: de beperkte voorzieningen en ligging maken de locatie minder aantrekkelijk voor starters. Wij vrezen dat de appartementen daardoor deels zullen worden gebruikt voor tijdelijke bewoning of statushouders, wat niet past bij de huidige samenstelling en draagkracht van onze wijk.

4. Aantal sociale huurwoningen

De gemeente Dalfsen heeft de afgelopen jaren ruimschoots voldaan aan de sociale huureis. Alleen al in Nieuwleusen worden in Westerbouwlanden fase 2 **47 nieuwe sociale huurwoningen** gerealiseerd. Daarmee is de behoefte aan dit type woningen al grotendeels ingevuld. Een nieuwe concentratie van 40–50 kleine sociale huurappartementen zorgt voor een onevenwichtige verdeling binnen de kern.

5. Belemmering van doorstroming

De Startnotitie Woonzorgvisie benadrukt dat doorstroming op de woningmarkt cruciaal is: als er geen geschikte woningen voor senioren worden gebouwd, blijven ouderen in grotere gezinswoningen wonen, waardoor gezinnen geen passende woning kunnen vinden. Door de Maranathalocatie te benutten voor **levensloopbestendige hofwoningen** wordt juist die doorstroming bevorderd.

6. Onvoldoende duurzame oplossing

Het behouden van het bestaande kerkgebouw lijkt op het eerste gezicht duurzaam, maar in de praktijk vraagt het jarenzestiggebouw om ingrijpende isolatie- en energieaanpassingen om te voldoen aan moderne eisen. Nieuwbouw met toekomstbestendige bouwtechniek is uiteindelijk duurzamer.

7. Beeldkwaliteit en karakter van de wijk

De Maranathakerk is geen gezichtsbepalend gebouw. Het behoud van delen van de kerk draagt niet bij aan het dorpsbeeld. Ter vergelijking: het voormalige gebouw *De Unie*, dat wél als dorpsbepalend gold, is volledig gesloopt voor appartementenbouw. Het is dan ook onlogisch om de Maranathakerk gedeeltelijk te behouden, terwijl dat ten koste gaat van ruimtelijke kwaliteit en ontwerp vrijheid.

8. Ideale locatie voor senioren, niet voor starters

De locatie van de Maranathakerk ligt op loopafstand van winkels, openbaar vervoer en andere voorzieningen. Juist daardoor is deze plek **ideaal voor seniorenwoningen**, waar ouderen zelfstandig kunnen blijven wonen met behoud van voorzieningen in de directe nabijheid. Sociale huurwoningen voor starters kunnen beter worden gerealiseerd **aan de randen van het dorp**, waar meer ruimte is voor parkeerplaatsen en waar starters de hogere mobiliteit hebben om iets verder van het centrum te wonen.

9. Alternatieve locaties beschikbaar

Binnen Nieuwleusen zijn geschiktere locaties voor de bouw van sociale huurwoningen, waaronder:

- Palthelanden (ca. 600 geplande woningen, ruimte voor mix van huur en koop);
- Westerbouwlanden Noord, waar uitbreiding mogelijk is tot aan het Zandspeur;
- De voormalige USV-locatie, die gezien de huidige behoefte opnieuw kan worden bekeken.

Onze oproep

Wij verzoeken de kerk, de gemeente en Woonstichting VechtHorst om:

1. Het plan in de huidige vorm niet verder uit te werken;
2. Eerst een actuele behoefteanalyse voor Nieuwleusen uit te voeren, conform de *Startnotitie Woonzorgvisie Gemeente Dalfsen (2024)*;
3. De locatie van de Maranathakerk te reserveren voor **kleinschalige, grondgebonden seniorenwoningen** (hofjesvorm, $\geq 50 \text{ m}^2$, met sociale ruimte) die bijdragen aan de doorstroming op de woningmarkt en aansluiten bij de feitelijke lokale behoefte.

Wij gaan er vanuit dat onze zorgen worden meegenomen in de verdere besluitvorming en dat wij als direct omwonenden tijdig worden betrokken bij eventuele vervolgstappen. Een actieve participatie is een belangrijke voorwaarde.

Met vriendelijke groet,

