

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

CONCEPT

Datum
x 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.

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.

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

Met vriendelijke groet,
Woonstichting VechtHorst



Directeur-betsuurder
Woonstichting Vechthorst

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