

Geachte secretariaat van de gemeenteraad,

Graag verzoeken wij u de bijgevoegde correspondentie door te sturen naar de leden van de zes fracties, zodat zij deze kunnen lezen vóór donderdag 22 januari, voorafgaand aan "het gesprek" in De Spil.

De bijgevoegde brieven vormen een selectie van de persoonlijke brieven die omwonenden begin november 2025 aan de Vechthorst hebben gestuurd. Een kopie van deze brieven is destijds ook verzonden aan de Gemeente en aan de Kerk. Tot op heden hebben omwonenden echter nog geen individuele reactie ontvangen van de Vechthorst op hun persoonlijke brief.

Tijdens het gesprek in De Spil **willen wij met een kleine afvaardiging van omwonenden van de Maranathakerk aanwezig zijn om onze zorgen opnieuw toe te lichten over het uitbreidingsplan van de Maranathakerk naar 40 à 50 kleine sociale huurappartementen.**

Wij zijn van mening dat deze omvangrijke uitbreiding een te grote impact heeft op de leefbaarheid van de straten rondom de kerk en dat door toename van auto's onveilige verkeerssituaties zullen ontstaan.

Bij voorbaat dank voor uw medewerking.

Met vriendelijke groet,

namens de omwonenden van de Maranathakerk



**Buurtgenote** 5.1.2e 5.1.2e **aat** <grondenbuurt@gmail.com>  
to info@vechthorst.nl, scriba, gemeente ▼

Fri, Dec 19, 2025, 9:02 AM ☆ 😊

Geachte 5.1.2e ,

Hierbij informeren wij u dat wij namens de omwonenden van de 5.1.2e te Nieuwleusen een brief hebben opgesteld als reactie op de brief van 5.1.2e d.d. 9 december 2025 met kenmerk 2025.12.09.

Onze reactie heeft betrekking op:

- Bijlage 1: *"Reactie op de ingezonden brieven en de gespreksavond van 25 november 2025"*
- Bijlage 2: *"Verslag 1e gespreksavond herontwikkeling 5.1.2e"*

Graag ontvang ik een bevestiging van de 5.1.2e , de werkgroep herbestemming 5.1.2e en de Gemeente Dalfsen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Namens de omwonenden  
5.1.2e Nieuwleusen

**Van:** 5.1.2e [redacted] <5.1.2e [redacted]@home.nl>

**Verzonden:** vrijdag 14 november 2025 10:58

**Aan:** 'info@vechthorst.nl' <info@vechthorst.nl>

**CC:** 'scriba@pgnieuwleusen.nl' <scriba@pgnieuwleusen.nl>; 'gemeente@dalfsen.nl' <gemeente@dalfsen.nl>

**Onderwerp:** Reactie op terugkoppeling 5.1.2e [redacted] t nav informatiebijeenkomst herontwikkeling 5.1.2e [redacted]

**Urgentie:** Hoog

Geachte 5.1.2e [redacted] van de 5.1.2e [redacted],

In de bijlage vindt u een ingezonden brief, opgesteld namens de direct omwonenden van de 5.1.2e [redacted] inclusief handtekeningen. De originele brief met handtekeningen wordt maandag 17 november a.s. afgeleverd op het kantoor van de 5.1.2e [redacted].

De Gemeente Dalfsen en de werkgroep "herbestemming 5.1.2e [redacted]" 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 5.1.2e [redacted], horen wij ook geluiden van omliggende straten. Ook zij zijn, indien nodig, bereid te tekenen tegen het huidige plan, herbestemming 5.1.2e [redacted].

De Burgemeester 5.1.2e [redacted] 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 5.1.2e [redacted], de Gemeente Dalfsen en de werkgroep herbestemming 5.1.2e [redacted].

Met vriendelijke groet,

5.1.2e [redacted]

Namens de omwonenden van de 5.1.2e [redacted]

Woonstichting 5.1.2e  
t.a.v. 5.1.2e  
Raiffeisenstraat 2  
5.1.2e Nieuwleusen

Nieuwleusen, 11 november 2025

Geachte 5.1.2e ,

Naar aanleiding van de informatiebijeenkomst van 28 oktober 2025 en de daaropvolgende schriftelijke terugkoppeling d.d. 5.1.2e, 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 parkeer capaciteit 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 5.1.2e 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 Westerbouwlonden 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 5.1.2e 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 5.1.2e 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 5.1.2e. 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 5.1.2e 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 5.1.2e 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.

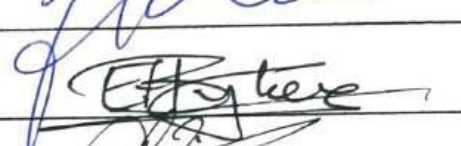
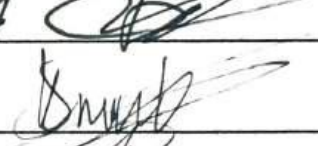
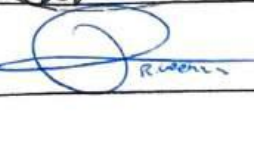
Met ondertekening van deze brief geef ik aan dat ik mijn eerdere keuze voor 'neutraal' of 'positief' wil veranderen naar 'negatief' voor de enquête.

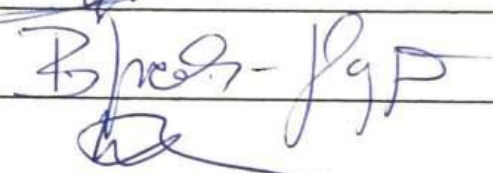
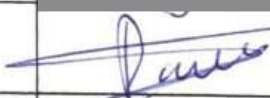
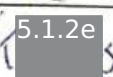
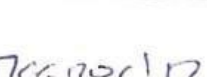
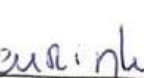
Namens de direct omwonenden van de 5.1.2e

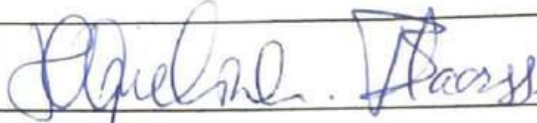
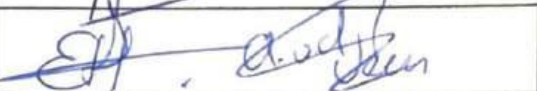
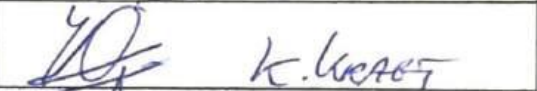
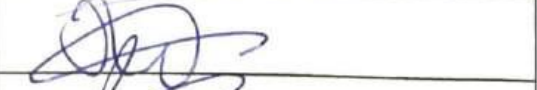
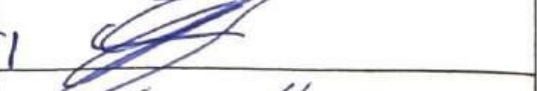
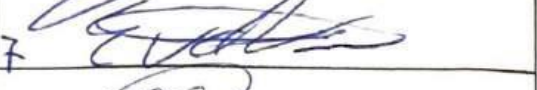
5.1.2e

| Naam            | Adres                                 | Handtekening |
|-----------------|---------------------------------------|--------------|
| Woppen          | Burg v/d grond. 32 <sup>b</sup>       |              |
| Tilma           | Burg v.d. grond. 30                   |              |
| Jan Meester     | Burg. v/d Grondenstr 20               |              |
| Jan Laurens     | BURG v/d Grondenstr 14                | Laurens.     |
| Jan Kapper      | Burg v/d Grondenstr 10                |              |
| Jos Varney      | Burg v/d Grondenstr                   |              |
| Herman Bloem    | Burg v/d Grondenstr. 32A              |              |
| Schuurman       | Burg v/d Grondenstr 34                |              |
| H.J. Ziekman    | Burg v/d Grondenstr 32                |              |
| H. Guten        | Burg v/d Grondenstr 16                |              |
| M. Holterman    | Zandspoor 30                          |              |
| An Boschu Zomer | v/d Grondenstr 4                      |              |
| Far. Marman     | Burg v.d. Grondenstr. 32 <sup>c</sup> | PM Marman    |

vervolgblad voor  
 ondertekening reactie op  
 terugkoppeling 5.1.2e t d.d.  
 10-11-2025 omwonende  
 5.1.2e

|                        |                              |                                                                                       |
|------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Fam. ter Beek          | Burg. v.d. Grondenstr 38     |    |
| Fam. Baite-Max         | " 5.1.2e                     |     |
| Fam. J. Houwer         | " 51                         |    |
| J. Seine               | " 81                         |    |
| Fam. Heldoorn          | " 79                         |    |
| R. Veurink E. Bijker   | Burg. v.d. Grondenstraat 36  |   |
| E. Duivestein          | Burg. Baron v. Dedemstr 26   |  |
| G. Timmer              | Bar. Baron v. Dedemstr 22    |  |
| Fam. B. & R. Vogelzand | Burg. v. Dandickstr. 27      |  |
| Fam. Hidding           | Burg. Baron v. Dedemstraat 7 |  |
| Fam. Smink             | Baron v. Dedemstr 10/20      |  |
| Jan Rindman            | Baron v. Dedemstr 3          |  |
| Jan Wopink             | Baron v. Dedemstr 5          |                                                                                       |
| Fr. de Roo             | Parhlacen 9                  |                                                                                       |
| Fam. R. de Roo         | Den Hulst 83                 |                                                                                       |
| Fam. Veerman           | Parhlacen 13                 |  |
|                        |                              |                                                                                       |
|                        |                              |                                                                                       |
|                        |                              |                                                                                       |

|                                                                                              |                                                                                                          |                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fam. Huisman                                                                                 | Parklaan 1                                                                                               |         |
| Fam. Hoekstra                                                                                | Parklaan 5                                                                                               |         |
| Fam. Groels                                                                                  | Parklaan 11                                                                                              |         |
| K. Bakker                                                                                    | Parklaan 13                                                                                              |         |
| Jan Brasje                                                                                   | Den Hout 87                                                                                              | 5.1.2e  |
| H. H.       | Vijverlaan 1                                                                                             |         |
| L. van der                                                                                   | Vijverlaan 2                                                                                             |         |
| Alise                                                                                        | Parklaan 21                                                                                              |        |
| Fam. K.   | Parklaan 4                                                                                               |        |
| Fam. KREMER                                                                                  | Parklaan 19                                                                                              |       |
| Fam. K.   | Parklaan 6                                                                                               |        |
| M. J. B.  | " 3                                                                                                      |       |
| FC Middelbos                                                                                 | "                                                                                                        |       |
| 5.1.2e     | Parklaan 23                                                                                              |        |
| 5.1.2e    | 5.1.2e  , Nieuwleusen |       |
| Priscilla & Thimon                                                                           | Borg. van de grondsestraat 28                                                                            |       |

|                                        |                            |                                                                                      |
|----------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Fedor Baarslag<br>& Henderike Vrielink | Burg. v/d Grondenstr. 61   |    |
| Fam Minberg<br>5.1.2e                  | Burg v.d. Grondenstr. 57   |    |
| 5.1.2e                                 | Burg. v/d. Grondenstr. 53  |    |
| Griet Timm                             | 5.1.2e v.d. Grondenstr. 55 |    |
| FAM. K. KRAGT                          | BURGH v.d. Grondenstr. 43  |    |
| Fam Kienhuis                           | Burg v/d Grondenstr. 39    |    |
| Yvonne Kleene                          | Burg v/d Grondenstr. 37    |    |
| Fam Drost                              | Burg v/d grond 5.1.2e 33   |   |
| Alie de Boer Boerma                    | Burg v. d Grondenstr 31    |  |
| Fam G. klein                           | " " " 24                   |  |
| Fam R. Groen                           | " " " 25                   |  |
| FAM Klees                              | Burg. v/d Grondenstr. 9    |  |
| Sabine Kraspin                         | " " " 1                    |  |
| Fam C. Klein                           | Burg v.d Grondenstr 51     |  |
| Fam Smit                               | Burg v. d Grondenstr 47    |  |
| St G. Lammertsen                       | Burg v.d. Grondenstr 5     |  |
|                                        |                            |                                                                                      |
|                                        |                            |                                                                                      |
|                                        |                            |                                                                                      |

5.1.2e  
Burgemeester 5.1.2e  
5.1.2e Nieuwleusen  
5.1.2e  
5.1.2e@gmail.com

Nieuwleusen, 11 november 2025

Woonstichting 5.1.2e  
t.a.v. 5.1.2e, projectmanager Nieuwbouw  
Raiffeisenstraat 2  
5.1.2e Nieuwleusen

en

Protestantse Gemeente Nieuwleusen  
t.a.v. 5.1.2e, voorzitter College van Kerkrentmeesters  
Burgemeester 5.1.2e  
5.1.2e Nieuwleusen

en

Gemeente Dalfsen  
t.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders  
Raadhuisstraat 1  
7721 AX Dalfsen

Betreft: Zorgen en bezwaren omtrent de voorgenomen herontwikkeling van de 5.1.2e

Geachte 5.1.2e, geachte 5.1.2e geacht College,

Met deze brief willen wij, als direct omwonenden van de 5.1.2e, onze zorgen en bezwaren kenbaar maken over de huidige plannen voor herontwikkeling van het kerkgebouw en het omliggende terrein van voornoemde kerk. Wij begrijpen dat er gezocht wordt naar een nieuwe bestemming die toekomstbestendig, sociaal en verantwoord is. Dat streven waarderen wij oprecht. Tegelijkertijd menen wij dat de voorgestelde invulling niet in balans is met de schaal, het karakter en de draagkracht van onze wijk.

## **1. Bewust gekozen voor deze plek**

Ruim drie jaar geleden zijn wij actief op zoek gegaan naar een geschikte woning in een passende omgeving, specifiek voor onze jongste dochter. Zij is volledig blind en heeft een veilige woon- en leefomgeving nodig. Zowel de woning als de directe omgeving voldoen daar perfect aan. Als zij zich zelfstandig in de buurt wil gaan bewegen is deze daar nu geschikt voor. Mochten de plannen rondom de 5.1.2e in de huidige vorm doorgaan, dan voorzien wij dat het voor haar een stuk onveiliger wordt door een enorme toename van verkeersbewegingen van de nieuwe bewoners.

## **2. De grootte en de doelgroep baart ons zorgen**

Wij hebben de ervaring opgedaan dat grote aantallen sociale huurwoningen bij elkaar binnen niet al te lange tijd verloedering met zich mee brengt. Bij gebrek aan eigenaarschap lijkt het verantwoordelijk zijn en de verantwoordelijkheid nemen voor zowel de woning als de directe omgeving minder aan de orde te zijn. Door de plannen die nu voorliggen voorzien wij dat ook voor onze wijk op niet al te lange tijd die verloedering zichtbaar zal zijn.

Wordt er in het plan gekozen voor minder woningen, verschillende afmetingen en daardoor ook verschillende huurprijzen, dan zullen de toekomstige bewoners meer divers zijn waardoor er een betere samenhang in het geheel is.

## **3. Te massaal en niet passend bij de bestaande bebouwing**

De voorgestelde nieuwbouw staat in géén verhouding tot de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Onze wijk bestaat overwegend uit vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen op ruime kavels, met een groen straatbeeld en doorkijkjes die zorgen voor licht, lucht en ruimte.

Het samengaan van deze bestaande bouw met een fors appartementencomplex van twee of drie bouwlagen zal een onevenwichtige en visueel verstorende indruk geven. Bovendien zal het groene karakter – inclusief de bomen en tuinen die nu bijdragen aan een natuurlijke overgang tussen bebouwing en straat – grotendeels verdwijnen. De ruimtelijke impact is daarmee aanzienlijk en niet in lijn met het dorpse, kleinschalige karakter van Nieuwleusen.

## **4. Niet passend bij de lokale woonbehoefte**

Volgens de *Startnotitie Woonzorgvisie Gemeente Dalfsen (2024)* is er juist grote behoefte aan grondgebonden, levensloopbestendige woningen voor senioren. Deze doelgroep wil graag kleiner en toekomstbestendig wonen, maar wel met behoud van privacy, buitenruimte en sociale verbinding. Het plan met tientallen kleine appartementen sluit daar niet op aan.

Wij willen benadrukken dat ouderen meer dan welkom zijn in onze wijk. Wanneer senioren de kans krijgen om kleiner, comfortabel en in de eigen omgeving te blijven wonen, komt er natuurlijke doorstroming op gang. De woningen die zij achterlaten, bieden juist ruimte voor jonge gezinnen en starters. Daarmee wordt de woningmarkt in balans gebracht zonder dat de leefkwaliteit in de wijk wordt aangetast.

Een knarrenhof-achtig concept, met kleinschalige hofwoningen rond een gezamenlijke tuin of ontmoetingsruimte, past veel beter binnen de omgeving. Dit sluit aan bij de behoefte van zowel ouderen als de buurt: sociaal, kleinschalig, groen en toekomstgericht.

## 5. Gebrekkige communicatie en onvoldoende participatie

Wat wij als buurt bijzónder betreuren, is het gebrek aan tijdige en duidelijke communicatie over de plannen. Ondanks herhaalde verzoeken om geïnformeerd te worden en ondanks toezeggingen daartoe, is de buurt niet betrokken bij het voortraject. De informatieavonden die wél hebben plaatsgevonden, hebben vooral geleid tot meer vragen dan antwoorden. De informatie op deze avond ontbrak daarnaast; het was vage pannen en ideeën bekijken die nu, na de brief in onze brievenbus gistermiddag, ineens al voldongen en vaststaand (b)lijken.

Er zijn verschillende en tegenstrijdige boodschappen gedeeld – bijvoorbeeld over de doelgroep (jongeren, ouderen of gemengd), het aantal woningen en het behoud van de kerkzaal. Dit heeft geleid tot onduidelijkheid, ruis en wantrouwen. Wij vinden dat dit in strijd is met het uitgangspunt van open participatie dat de gemeente Dalfsen hanteert. Wij verbazen ons er daarnaast oprecht over dat de kerk als gemeente van God op déze manier de omwonenden genegeerd en buitengesloten heeft.

## 6. Een toekomstbestendige en gedragen oplossing

Wij willen benadrukken dat wij niet tegen ontwikkeling zijn, maar vóór een ontwikkeling die in harmonie is met de omgeving en de gemeenschap. Wij roepen daarom op om de huidige plannen te herzien en in samenspraak met omwonenden te zoeken naar een alternatief dat:

- beter aansluit bij de *Woonzorgvisie 2024*;
- de doorstroming op de woningmarkt bevordert;
- recht doet aan het karakter, de rust en de veiligheid van onze buurt.

Een kleinschalige, duurzame woonvorm voor senioren – bijvoorbeeld in zgn. knarrenhofstijl – zou hier uitstekend passen. Zo blijft de wijk leefbaar, toekomstgericht en sociaal sterk, terwijl zowel ouderen als jonge gezinnen perspectief houden.

*Tot slot:*

*Wij krijgen als direct aanwonenden daarnaast inmiddels sterk de indruk dat de daartoe verantwoordelijken van de Maranatha-kerkgemeente de buurt zoet en koest willen houden met een doekje tegen het bloeden. “De mooie glas-in-loodramen, de kerkzaal en de kerktoren blijven voor de buurt behouden zodat het aanzicht minimaal zal veranderen.” Het aanzicht verandert wellicht in hun beleving minimaal qua uiterlijk; qua buurt en aanblik in de buurt heeft de beoogde doelgroep van sociale huurwoningen onbetwist een grote en wellicht verloederende invloed. Deze voorgenoemde kerk voert hún plannen door onder het mom van ‘sámen met de buurt vóór de buurt’–, maar de PKN Nieuwleusen wil in de toekomst het gebouw van de 5.1.2e als melkkoe houden en als gegarandeerde bron van inkomsten. Het gaat deze kerk niet om het belang van de buurt en – waar ze hoog over opgeven- het sociále belang, maar om het éigen (financiële) belang!! Er is hierin totaál niet*

*geluisterd naar en aandacht gegeven aan de wensen, ideeën en belangen van de direct omliggende buurt; er is alleen ik-gericht en geldbelust door deze kerk gekeken naar de mogelijkheden voor eigen gewin. Deze eerder opgedane indruk werd gisteren in onze beleving bevestigd door de brief met mededelingen die we in onze brievenbus vonden.*

**Wij verzoeken de betrokken partijen om:**

- 1. De huidige plannen in deze vorm niet verder uit te werken;**
- 2. Eerst een actuele behoefteanalyse uit te voeren voor Nieuwleusen;**
- 3. De 5.1.2e -locatie te bestemmen voor kleinschalige, levensloopbestendige woningen;**
- 4. De buurt voortaan actief en transparant te betrekken bij de verdere planvorming.**

Wij hopen dat u onze zorgen serieus neemt en dat u in uw verdere besluitvorming oog houdt voor de kwaliteiten die deze wijk uniek maken: rust, ruimte, veiligheid, en een sociale samenhang die in veel moderne woonwijken ontbreekt. Wij hebben hier bewust voor gekozen en willen die kwaliteit graag behouden — niet alleen voor onszelf, maar ook voor de generaties die na ons komen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Nieuwleusen, 12 november 2025

Aan:

Protestante Gemeente Nieuwleusen

T.a.v. 5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e Nieuwleusen

Woonstichting 5.1.2e

T.a.v. 5.1.2e

Raiffeisenstraat 2

5.1.2e Nieuwleusen

Gemeente Dalfsen

T.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders

Raadhuisstraat 1

7721 AX Dalfsen

**Onderwerp:** Bezwaar tegen de voorgenomen herontwikkeling Maranatha kerkgebouw en vertekende/verschillende informatievoorziening aan de omwonende belanghebbenden tijdens de informatieavond van 18 oktober jl.

Geachte 5.1.2e, 5.1.2e en College van B&W,

Hierbij willen wij graag ons bezwaar uitspreken tegen de voorgenomen herontwikkeling van het kerkgebouw rondom onze woningen.

Naar nu blijkt, zou volgens de voorlopige tekeningen het kerkgebouw worden verbouwd tot 40 à 50 sociale huurappartementen van circa 50 m<sup>2</sup>. Bij de informatie die wij kregen waren de aantallen nog niet bekend en was er slechts een situatieschets met gebouwen waar (bewust?) nog geen kozijn ingetekend was zodat het naar het aantal woningen slechts gissen was.

Overigens herkennen we ons niet in het geschetste beeld in het schrijven van de 5.1.2e d.d. 10-11-2025, waarin een derde deel positief over de plannen zou zijn. Wij hebben nog geen positieve geluiden gehoord, integendeel. Wij waren wel positief over het feit dat er een informatieavond was.

Inmiddels zijn er door meerdere omwonenden een aantal bezwaren geformuleerd en gemotiveerd, waar wij ons volledig bij aansluiten.

De belangrijkste zijn:

### **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 m<sup>2</sup> 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 **5.1.2e** 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 **5.1.2e** gedeeltelijk te behouden, terwijl dat ten koste gaat van ruimtelijke kwaliteit en ontwerprijheid.

#### 8. Ideale locatie voor senioren, niet voor starters

De locatie van de **5.1.2e** 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.

Wij begrijpen dat de gemeente meerdere afwegingen moet maken in het ondoordringbaar woud van bureaucratische voorschriften en bepalingen maar spreken de wens uit dat, zeker gezien de geografische ligging, het boerenverstand prevaleert boven de politieke afwegingen en gehoor gegeven wordt aan de alleszins redelijke bezwaren. Als, in plaats van het financiële gewin, de woningstichting zich nog eens zou willen bezinnen op de ideële kerngedachte van een stichting en de protestante gemeente op het geestelijk welzijn van de omwonenden en toekomstige bewoners, zijn wij er van overtuigd dat er met goed, eerlijk en open overleg gezamenlijk een bevredigende oplossing gevonden kan worden.

Wij vernemen graag uiterlijk 12 december 2025 een reactie,

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e Nieuwleusen

Aan:

**Woonstichting** 5.1.2e

T.a.v. 5.1.2e

Raiffeisenstraat 2

5.1.2e Nieuwleusen,

**Protestantse Gemeente Nieuwleusen**

T.a.v. 5.1.2e

Burgemeester 5.1.2e

5.1.2e Nieuwleusen en

**Gemeente Dalfsen**

T.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders

Raadhuisstraat 1

7721 AX Dalfsen

Nieuwleusen, 07-11-2025

**Betreft:** Reactie op de informatieavond van dinsdag 28 oktober over de voorgenomen herontwikkeling van de 5.1.2e

**Geachte** 5.1.2e, **geachte** 5.1.2e, **geacht College,**

In juli 2025 hebben wij onze nieuwe woning aan de 5.1.2e gekocht.

Volgens de makelaar en de gemeente waren er nog geen plannen voor de herontwikkeling van de 5.1.2e. Wel dat er op termijn iets mee zou gebeuren.

Het werd ons ook duidelijk gemaakt dat de gemeente Dalfsen veel waarde hecht aan de samenspraak met de bewoners bij het ontwikkelen van nieuwbouwplannen in de gemeente.

Kort geleden kregen wij een brief over de informatie avond waar de nieuwe plannen gepresenteerd zouden worden. In dit plan komen er 50 appartementen van 50 m<sup>2</sup> en wordt er een gebouw dwars op het open veld geplaatst. Daar waar ons uitzicht is. Dit geeft onze woning een behoorlijke vermindering in woongenot en daarmee vermoedelijk ook een behoorlijke waardevermindering.

De parkeer- en verkeersdruk wordt met zoveel nieuwe woningen veel te hoog en het wordt gevaarlijker voor de kinderen uit de buurt die hier van en naar school fietsen.

Als nieuwe bewoners van Nieuwleusen is het zeer teleurstellend om te ontdekken dat de wijk tot nu toe niet betrokken is bij de bouwplannen.

Wij zijn dan ook tegen de huidige plannen en hopen dat de kerkgemeenschap, de woningbouwvereniging en de gemeente deze plannen herzien en in samenspraak met de bewoners gaan voor een beperkter en passender oplossing.

We zien uw reactie en die van de kerk graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e Nieuwleusen

5.1.2e

5.1.2e @outlook.com

**Aan:**

**Woonstichting** 5.1.2e

**t.a.v.** 5.1.2e / 5.1.2e

**Raiffeisenstraat 2**

5.1.2e **Nieuwleusen**

**Protestantse gemeente (PG) Nieuwleusen**

**t.a.v. de voorzitter kerkrentmeesters** 5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e **Nieuwleusen**

[scriba@pgnieuwleusen.nl](mailto:scriba@pgnieuwleusen.nl)

**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 5.1.2e,

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 **5.1.2e** 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 **5.1.2e** 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 **5.1.2e** 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 5.1.2e 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,

5.1.2e  
5.1.2e  
5.1.2e Nieuwleusen  
5.1.2e  
5.1.2e @home.nl

5.1.2e

t.a.v. 5.1.2e

Raiffeisenstraat 2

5.1.2e Nieuwleusen

Datum: 5 november 2025

**Betreft: Reactie op bouwplannen locatie 5.1.2e, Nieuwleusen**

Geachte 5.1.2e, Kerkenraad PGN en College van B en W,

Naar aanleiding van de informatieavond van 28 oktober jl. over de plannen voor de locatie van de 5.1.2e willen wij onze zorgen en bezwaren graag nader toelichten.

### **Proces**

Het is zeer spijtig dat wij via de media hebben moeten vernemen dat de Protestantse Gemeente Nieuwleusen een intentieverklaring met 5.1.2e heeft ondertekend m.b.t. verbouw 5.1.2e. Dit gebeurde zonder dat de buurt vooraf is geïnformeerd, ondanks eerdere verzoeken om betrokken te worden door meerdere buurtbewoners. Daardoor is de mogelijkheid verloren gegaan om samen met de kerk te zoeken naar een plan dat past bij zowel de buurt als de kerkelijke en maatschappelijke belangen.

De huidige plannen zijn volledig gericht op sociale huur, terwijl andere invullingen, zoals vrijstaande koopwoningen of seniorenwoningen, niet zijn meegenomen. Daarmee is volgens ons te eenzijdig gekeken naar de belangen van de kerk en 5.1.2e. Buurtbewoners hadden o.i. essentieel onderdeel moeten zijn van dit proces.

### **Doorstroom verkeersveiligheid**

De bouw van circa 40 à 50 kleine sociale huurappartementen betekent bijna een verdubbeling van het aantal woningen in de Burgemeester 5.1.2e. Dat zal leiden tot meer verkeersbewegingen, geluid en parkeerdruk. Omdat de kerkzaal behouden blijft voor maatschappelijke activiteiten, zal er zowel incidenteel (bij bijeenkomsten) als structureel (door bewoners) veel parkeeroverlast ontstaan. Dat 5.1.2e deels wil rekenen op bestaande openbare parkeerplaatsen lijkt ons in strijd

met de parkeernota van de gemeente Dalfsen, die voorschrijft dat voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein moet worden gerealiseerd.

### **Karakter en beleidsplan**

De voorgestelde bouw leidt tot een sterke verdichting van de locatie en tast het open en groene karakter van dit deel van de wijk aan. De hogere bebouwing en drie appartementengebouwen passen niet binnen het bestaande straatbeeld van voornamelijk vrijstaande woningen op ruime kavels. Dit staat haaks op het ruimtelijk beleid van de gemeente Dalfsen, waarin het behoud van karakter en openheid nadrukkelijk wordt genoemd. Een dergelijke bouwstijl en bestemming past geenszins in het karakter van wonen aan de Parklaan.

### **Doelgroep**

Tijdens de presentatie bleek dat de woningen vooral bedoeld zijn voor jongeren. Dit zorgt voor een eenzijdige samenstelling binnen een wijk die nu grotendeels uit oudere bewoners bestaat. Wij betwijfelen bovendien of de doelgroep duurzaam is; de appartementen zijn klein, waardoor veel verloop te verwachten is. De kans is groot dat de woningen later aan andere doelgroepen, zoals statushouders, worden toegewezen.

### **Alternatief voorstel**

Wij pleiten ervoor om het plan te herzien. Overweeg sloop van het kerkgebouw en ontwikkel een kleinschalig plan dat beter past in de omgeving. Denk aan enkele vrijstaande woningen, zoals bij de voormalige Beatrixschool, of laagbouw voor senioren (bijvoorbeeld een Knarrenhof-concept). Dat sluit beter aan bij het karakter van de buurt en de huidige bebouwing.

### **Conclusie**

Wij vinden dat de voorgestelde bouwplannen qua schaal, doelgroep en architectuur niet passen in deze wijk. De plannen leiden tot verdichting, verlies van ruimtelijkheid en een toename van verkeersdruk. Wij verzoeken daarom de kerkenraad en 5.1.2e om de plannen te heroverwegen en in overleg met de omwonenden te komen tot een nieuw, passend ontwerp. Het huidige plan wordt door ons dan ook geheel afgekeurd en hiertegen zullen wij ook bezwaar maken. Het plan zoals er nu ligt zal onherroepelijk leiden tot sociale, financiële en emotionele schade evenals een waardevermindering van de toegangspoort tot het mooie park en de wijk zoals het nu is.

Wij hopen dat de kerkenraad PGN alsnog invulling zal geven aan haar kernwaarden van openheid en eerlijkheid door het gesprek met de buurt oprecht aan te gaan.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e en 5.1.2e  
5.1.2e  
5.1.2e Nieuwleusen  
5.1.2e  
5.1.2e [@gmail.com](mailto:5.1.2e@gmail.com)

PS: deze brief gaat eveneens per mail naar de kerkenraad en het College van B en W

10 november 2025

Aan:

Woonstichting 5.1.2e

T.a.v. 5.1.2e

Protestantse Kerk

T.a.v. 5.1.2e

Gemeente Dalfsen

T.a.v. college burgemeester en wethouders

Ondewerp: 5.1.2e

Geachte heren en dames,

We zijn naar de informatie avond geweest op 28 oktober over de plannen op deze plaats.  
Hier hebben we al veel benoemd en/of beschreven.  
En waarschijnlijk na deze brief en slapeloze nachten is er nog meer wat ons nu niet te binnen schiet.

Toch willen we het volgende nog even kwijt.  
We waren bekend met het feit dat er waarschijnlijk een paar huurappartementen zouden komen.  
Dit zou hoofdzakelijk kunnen in bestaande ruimtes.

Echter op deze avond is er door verschillende manieren uitgelegd wat de plannen zijn.  
Dit maakt het niet duidelijker (misschien was uitleg voor de zaal door de verschillende personen beter geweest met vragen nadien).  
Zo is er nog veel onduidelijk over de buitenkant, zoals centrale ingang op huidige plaats, ramen/deuren enz..  
Ook de invulling van de sociale ruimte wordt verschillend uitgelegd.  
Een ruimte voor vergaderingen/dansgroepen/te huren of een soort koffie ruimte voor ontmoeting.  
Een sociale ontmoetingsplek / koffieruimte kunnen we ons wel in vinden.  
Wie de ruimte dan evt. zal moeten verhuren/beheren?

We kunnen (zoals we hadden aangegeven) niet vinden in de uitbreiding.  
Dit zijn te veel kleine woningen. En te hoog. Te dichtbij.  
Dit geeft onveilig gevoel, het 'ons kent ons' valt weg door een wijk in een wijk te plaatsen.  
Het geeft verkeersdruk en verkeersgeluid neemt toe.  
Ook gezien dat er nog plannen liggen omtrent de Burg. 5.1.2e.

Voor ons zal de privacy in huis en tuin niet meer zodanig aanwezig zijn door directe inkijk en haalt onze open en vrij uitzicht weg.

De privacy zal ook mede afhankelijk zijn hoe tuinen/ramen e.d. worden geplaatst.

Dit roept de vraag bij ons op of we al dan niet moeten gaan verhuizen. En dat is niet wat we willen.

Dit geeft denken wij ook vermindering van waarde van ons huis.

De doelgroep werd ook verschillend toegelicht.

Er is o.a. benoemd dat het toegankelijk moet zijn voor oud en jong.

Maar ook voor ouderen en/of mensen met beperkingen (door ouder worden of anders) met een ontmoetingsruimte.

Deze zouden dan langer thuis kunnen blijven wonen.

Hiervoor zijn de geplande appartementen niet geschikt voor qua ruimte lijkt ons.

Qua doelgroep zouden we ons wel in de laatste groep kunnen vinden.

Zoals we nu denken zou intern mooi zijn, mocht dat niet haalbaar zijn dan alleen laagbouw, geen verdiepingen.

5.1.2e

5.1.2e

**Aan:**

**Woonstichting** 5.1.2e

**T.a.v.** 5.1.2e

**Raiffeisenstraat 2**

5.1.2e **Nieuwleusen, en**

**Protestantse Gemeente Nieuwleusen**

**T.a.v.** 5.1.2e

**Burgemeester** 5.1.2e

5.1.2e **Nieuwleusen, en**

**Gemeente Dalfsen**

**T.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders**

**Raadhuisstraat 1**

**7721 AX Dalfsen**

**Onderwerp:** Zorgen over voorgenomen herontwikkeling Maranatha kerkgebouw

Geachte 5.1.2e, projectmanager Nieuwbouw Woonstichting  
5.1.2e,

Geachte 5.1.2e, voorzitter van Kerkrentmeesters PG Nieuwleusen,

Geacht College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Dalfsen,

Hierbij willen wij graag onze zorgen uitspreken over de voorgenomen herontwikkeling van het kerkgebouw rondom onze pas verworven woning aan de Parklaan. Op 3 november 2025 is de acte gepasseerd van de koop van 5.1.2e en zijn mijn vrouw en ik eigenaar. Vanuit die hoedanigheid treft u deze brief aan.

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.

Op de informatieavond van dinsdag 18 oktober jl. hebben wij voor het eerst kennis genomen van de plannen. Het was, toen wij er waren direct om 18.30uur, druk en we hebben geen informatie gevraagd. Wel hebben we de tekeningen gezien die er opgesteld waren. Wij hadden gehoopt op een informatieavond te komen waar er plenaire uitleg gegeven zou worden welke plannen er lagen. Omdat de tekeningen nogal vaag waren, hebben we e.e.a. ter kennisgeving aangenomen. Er zijn bijvoorbeeld gebouwen getoond waar geen ramen en deuren inzaten. Er stond geen auto geparkeerd. En bestaande bebouwing rondom de kerk is ook niet ingetekend. Dat geeft een clean beeld, maar is natuurlijk niet een werkelijke voorstelling van de eventuele toekomstige werkelijkheid. Met de direct aanwonenden hebben we

inmiddels meerdere malen contact gehad en gisteren een meeting gehad. Ons werd daar duidelijk wat de concrete plannen zijn. En we zijn daar erg van geschrokken.

Volgens de voorlopige tekeningen zou het kerkgebouw worden verbouwd tot 40 à 50 sociale huurappartementen van circa 50 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 5.1.2e 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 5.1.2e 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 5.1.2e 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 behoeftanalyse voor Nieuwleusen uit te voeren, conform de *Startnotitie Woonzorgvisie Gemeente Dalfsen (2024)*;
3. De locatie van de 5.1.2e 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 hopen dat onze zorgen worden meegenomen in de verdere besluitvorming en dat wij als direct omwonenden tijdig worden betrokken bij eventuele vervolgstappen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e [REDACTED]  
5.1.2e [REDACTED]  
5.1.2e Nieuwleusen  
5.1.2e [REDACTED]  
5.1.2e [REDACTED]@gmail.com

Aan:

Gemeente Dalfsen  
T.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders  
Raadhuisstraat 1, 7721 AX Dalfsen

Datum: Nieuwleusen, 08-11-2025

## Onderwerp: Kritische reactie op voorgenomen herontwikkeling 5.1.2e

Geachte betrokkenen,

Wij, 5.1.2e en 5.1.2e, willen onze zorgen en bezwaren kenbaar maken over de voorgenomen herontwikkeling van de 5.1.2e. Hoewel wij begrijpen dat herbestemming noodzakelijk is, achten wij het huidige plan ongeschikt voor deze locatie. Wij lichten dit graag toe.

### Onze belangrijkste bezwaren:

1. Te hoge bebouwingsdichtheid en verkeersdruk: 40–50 appartementen in een rustige straat leidt tot onaanvaardbare verkeers- en parkeerdruk.
2. Privacy en uitzicht: Drie woonlagen zorgen voor inkijk en aantasting van het open karakter van de wijk.
3. Niet passend bij lokale woonbehoefte: Gemeente Dalfsen vraagt om levensloopbestendige, grondgebonden seniorenwoningen. Het huidige plan voorziet daar niet in.
4. Beeldkwaliteit en ruimtelijke inpassing: Het plan staat haaks op het beleid om het dorpse karakter te behouden.
5. Duurzaamheid: Renovatie van het kerkgebouw is minder toekomstbestendig dan nieuwbouw.

### Onderbouwing:

Uit de Startnotitie Woonzorgvisie Gemeente Dalfsen (2024) blijkt dat er grote behoefte is aan woningen voor senioren in hofjesvorm. Doorstroming op de woningmarkt wordt alleen bereikt als ouderen passende woonruimte krijgen. Het huidige plan met kleine appartementen van 50 m<sup>2</sup> sluit hier niet op aan en zal leiden tot tijdelijke bewoning en mogelijk inzet voor doelgroepen waarvoor de wijk niet geschikt en ingericht is.

### Ons voorstel:

Reserveer de locatie voor kleinschalige, grondgebonden seniorenwoningen (hofjesvorm) met gemeenschappelijke buitenruimte. Dit sluit aan bij de omgeving, bevordert doorstroming en behoudt het groene karakter van de wijk. De keuze voor een zogenaamd “knarrenhof” sluit ook aan bij de behoeftes van omwonenden die op leeftijd zijn, en graag in dezelfde buurt woonachtig willen blijven.

### Oproep:

Wij verzoeken u het huidige plan niet verder uit te werken, eerst een actuele behoefteanalyse uit te voeren en omwonenden actief te betrekken bij de besluitvorming.

Graag worden wij actief op de hoogte gehouden van stappen die besloten en genomen gaan worden binnen dit dossier.

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet en hopen op een constructieve dialoog. Samen kunnen we zorgen voor een oplossing die recht doet aan alle belangen.

Met vriendelijke groet,

  
5.1.2e [redacted]

5.1.2e [redacted]

Adres: 5.1.2e [redacted], 5.1.2e [redacted] Nieuwleusen

E-mail: 5.1.2e [redacted] [@arboterbekke.nl](mailto:[redacted]@arboterbekke.nl)

Tel: 5.1.2e [redacted]

**Aan:**

**Woonstichting** 5.1.2e

**t.a.v.** 5.1.2e / 5.1.2e

**Raiffeisenstraat 2**

5.1.2e **Nieuwleusen**

**Protestantse gemeente (PG) Nieuwleusen**

**t.a.v. de voorzitter kerkrentmeesters** 5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e **Nieuwleusen**

scri 5.1.2e @pgnieuwleusen.nl

**Gemeente Dalfsen**

**t.a.v. het collega van burgemeester en wethouders**

**Raadhuisstraat 1**

**7721 AX Dalfsen**

**Nieuwleusen, 11 november 2025**

**Onderwerp: Persoonlijke zorgen over plannen herontwikkeling** 5.1.2e

Geachte 5.1.2e, 5.1.2e,

Wij, 5.1.2e en 5.1.2e, wonen inmiddels meer dan veertig jaar aan de Parklaan, direct achter de kerk. We zijn op leeftijd, en deze plek is al die jaren ons thuis geweest – een vertrouwde, rustige omgeving waar we altijd met veel plezier oud zijn geworden.

Juist, daarom valt het ons zwaar om deze brief te schrijven.

Tijdens de informatieavond waren wij aanwezig, maar het was ons toen niet duidelijk wat de plannen werkelijk inhielden. Wij hebben op het enquêteformulier keuze neutraal ingevuld, maar nu ik alle informatie heb vernomen, ben ik negatief, ik wil hierbij dus terugkomen op mijn keuze! Pas later, via anderen, hoorden wij dat er sprake is van 40 tot 50 sociale huurappartementen op de plek van de kerk. Sinds we dat weten, voelen we veel onrust. We slapen er letterlijk slecht van. Het idee dat zo'n groot appartementencomplex naast onze stille straat komt, grijpt ons enorm aan.

Op onze leeftijd doe je geen grote sprongen meer. Je houdt vast aan rust, overzicht en duidelijkheid. De schaal van dit plan – het aantal woningen, de drukte, de parkeerdruk, de beweging – maakt ons bezorgd over hoe onze laatste jaren in dit huis eruit zullen zien. We zijn bang dat de buurt, die altijd zo kalm en leefbaar was, in korte tijd drastisch verandert.

Daarnaast steekt iets anders ons diep: wij dachten, net als veel anderen hier, dat er grondgebonden, levensloopbestendige seniorenwoningen zouden komen. Iets kleinschaligs, iets dat past bij de buurt, en waar wij misschien zelf ook naartoe hadden kunnen doorstromen. Het idee dat we dichtbij het centrum konden blijven wonen – dicht bij winkels, apotheek, huisarts, OV – gaf ons rust. Dit is juist een ideale plek voor ouderen, omdat alles zo dichtbij is.

Daarom doet het pijn dat deze mogelijkheid nu lijkt te verdwijnen.

Sociale huur is belangrijk, dat begrijpen wij heel goed. Maar wij geloven oprecht dat de Palthelanden, waar een hele nieuwe wijk wordt gebouwd, veel geschikter is voor appartementen voor starters of andere doelgroepen. Daar is ruimte, daar ontstaat vanzelf een nieuwe sociale structuur. Maar niet midden in een rustige straat waar veel inwoners wonen die hier al tientallen jaren wortels hebben.

Wat ons ook verdrietig maakt, is dat we het gevoel hebben dat de kerk niet volledig open is geweest richting de buurt. Dat er voor die tijd geen openheid van zaken is geweest, terwijl wij hier letterlijk tegen de achterzijde van het gebouw aan wonen. Dat voelt oneerlijk, en het doet pijn dat we informatie via-via moesten horen, na zoveel jaren burens te zijn geweest.

Wij hopen met heel ons hart dat u begrijpt hoeveel impact dit op ons heeft. Op onze leeftijd wil je vooral zekerheid, rust en een leefomgeving die niet plots drastisch verandert. Wij vragen u dan ook dringend om nog eens goed te kijken naar:

- de geschiktheid van deze locatie voor een groot appartementencomplex
- de mogelijkheid om wél levensloopbestendige seniorenwoningen te realiseren
- het verplaatsen van sociale huur naar beter passende locaties zoals Palthelanden
- en een open en eerlijke communicatie met de direct omwonenden

Wij zouden het fijn vinden als u onze zorgen en emoties mee wilt nemen in de besluitvorming. Deze plek is ons thuis, al meer dan vier decennia, en het doet ons veel dat er nu plannen zijn die onze laatste jaren hier zo onzeker maken.

Wij zien uw bevestiging van ontvangen graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e & 5.1.2e  
5.1.2e,  
5.1.2e Nieuwleusen  
5.1.2e

**Aan:**

Woonstichting 5.1.2e  
t.a.v. 5.1.2e, projectmanager Nieuwbouw  
Raiffeisenstraat 2  
5.1.2e Nieuwleusen

Protestantse Gemeente Nieuwleusen  
t.a.v. 5.1.2e, voorzitter College van Kerkrentmeesters  
Burgemeester 5.1.2e  
5.1.2e Nieuwleusen

Gemeente Dalfsen  
t.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders  
Raadhuisstraat 1  
7721 AX Dalfsen

Nieuwleusen, 9 november 2025

**Betreft:** Zorgen en bezwaren omtrent de voorgenomen herontwikkeling van de 5.1.2e.

**Geachte** 5.1.2e, **geachte** 5.1.2e, **geacht College,**

Met deze brief willen wij, als direct omwonenden van de 5.1.2e, onze zorgen en bezwaren kenbaar maken over de huidige plannen voor herontwikkeling van het kerkgebouw en het omliggende terrein. Wij begrijpen dat de kerk haar deuren heeft gesloten en dat er gezocht wordt naar een nieuwe bestemming die toekomstbestendig, sociaal en verantwoord is. Dat streven waarderen wij oprecht. Tegelijkertijd menen wij dat de voorgestelde invulling niet in balans is met de schaal, het karakter en de draagkracht van onze wijk.

**1. Bewust gekozen voor rust, ruimte en veiligheid**

De wijk rond de 5.1.2e is een rustige, ruim opgezette woonomgeving met een groen en vriendelijk karakter. Juist vanwege deze kwaliteiten hebben wij bewust gekozen om hier te wonen en onze gezinnen te laten opgroeien. Het is een plek waar **kinderen nog veilig buiten kunnen spelen**, waar verkeer overzichtelijk is en waar bewoners elkaar kennen en aanspreken. Dat is in deze tijd zeldzaam, maar van grote waarde – zowel sociaal als maatschappelijk. Wij maken ons dan ook ernstige zorgen dat deze rust en veiligheid verloren zullen gaan door de komst van 40 tot 50 sociale huurappartementen. De verwachte **toename van verkeer, parkeerdruk en geluid** zou het huidige woon- en leefklimaat ingrijpend aantasten. Met in het achterhoofd rekening houdend: mogelijk meer verkeersdruk in de 5.1.2e vanwege het in de toekomst “autoluw” maken van de Burgemeester 5.1.2e.

## 2. Te massaal en niet passend bij de bestaande bebouwing

De voorgestelde nieuwbouw is **te groot, te massaal en te dominant** in verhouding tot de bestaande woningen in de directe omgeving. Onze wijk bestaat overwegend uit vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen op ruime kavels, met een groen straatbeeld en doorkijkjes die zorgen voor licht, lucht en ruimte.

Het samengaan van deze bestaande bouw met een fors appartementencomplex van drie bouwlagen zal een onevenwichtige en visueel verstorende indruk geven. Bovendien zal het groene karakter – inclusief de bomen en tuinen die nu bijdragen aan een natuurlijke overgang tussen bebouwing en straat – grotendeels verdwijnen. De ruimtelijke impact is daarmee aanzienlijk en **niet in lijn met het dorpse, kleinschalige karakter van Nieuwleusen**.

## 3. Niet passend bij de lokale woonbehoefte

Volgens de *Startnotitie Woonzorgvisie Gemeente Dalfsen (2024)* is er juist grote behoefte aan **grondgebonden, levensloopbestendige woningen** voor senioren. Deze doelgroep wil graag kleiner en toekomstbestendig wonen, maar wel met behoud van privacy, buitenruimte en sociale verbinding. Het plan met tientallen kleine appartementen sluit daar niet op aan.

Wij willen benadrukken dat **ouderen meer dan welkom zijn** in onze wijk. Integendeel: wanneer senioren de kans krijgen om kleiner, comfortabel en in de eigen omgeving te blijven wonen, **komt er natuurlijke doorstroming op gang**. De woningen die zij achterlaten, bieden juist ruimte voor jonge gezinnen en starters. Daarmee wordt de woningmarkt in balans gebracht zonder dat de leefkwaliteit in de wijk wordt aangetast.

Een **Knarrenhof-achtig concept**, met kleinschalige hofwoningen rond een gezamenlijke tuin of ontmoetingsruimte, past veel beter binnen de omgeving. Dit sluit aan bij de behoefte van zowel ouderen als de buurt: sociaal, kleinschalig, groen en toekomstgericht.

## 4. Verlies van balans in de wijk

Onze wijk heeft altijd een rustige, evenwichtige samenstelling gehad, met betrokken bewoners die investeren in hun woonomgeving. Een grote concentratie van kleine sociale huurappartementen brengt het risico met zich mee van **veranderende dynamiek en verminderde sociale cohesie**. Wij vrezen dat dit afbreuk doet aan de stabiliteit en saamhorigheid waar deze buurt juist om bekendstaat.

## 5. Een toekomstbestendige en gedragen oplossing

Wij willen benadrukken dat wij **niet tegen ontwikkeling** zijn, maar vóór een ontwikkeling die in harmonie is met de omgeving en de gemeenschap.

Wij roepen daarom op om de huidige plannen te herzien en in samenspraak met omwonenden te zoeken naar een alternatief dat:

- beter aansluit bij de *Woonzorgvisie 2024 en volkshuisvestingsprogramma\_dalfsen\_2025-2029*
- de doorstroming op de woningmarkt bevordert;
- en recht doet aan het karakter, de rust en de veiligheid van onze buurt.

Een **kleinschalige, duurzame woonvorm voor senioren – bijvoorbeeld in Knarrenhofstijl** – zou hier uitstekend passen. Zo blijft de wijk leefbaar, toekomstgericht en sociaal sterk, terwijl zowel ouderen als jonge gezinnen perspectief houden.

## 6. Onze oproep

Wij verzoeken de betrokken partijen om:

1. De huidige plannen in deze vorm niet verder uit te werken;
2. Eerst een actuele behoefteanalyse uit te voeren voor Nieuwleusen;
3. De Maranathalocatie te bestemmen voor kleinschalige, levensloopbestendige woningen;
4. De buurt voortaan actief en transparant te betrekken bij de verdere planvorming.

Wij hopen dat u onze zorgen serieus neemt en dat u in uw verdere besluitvorming oog houdt voor de kwaliteiten die deze wijk uniek maken: **rust, ruimte, veiligheid, en een sociale samenhang die in veel moderne woonwijken ontbreekt**. Wij hebben hier bewust voor gekozen en willen die kwaliteit graag behouden — niet alleen voor onszelf, maar ook voor de generaties die na ons komen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Nieuwleusen

5.1.2e

@icloud.com

**Aan:**

Woonstichting 5.1.2e  
T.a.v. 5.1.2e  
Raiffeisenstraat 2, 5.1.2e Nieuwleusen,  
en  
Protestantse Gemeente Nieuwleusen  
T.a.v. 5.1.2e  
Burgemeester 5.1.2e, 5.1.2e Nieuwleusen,  
en  
Gemeente Dalfsen  
T.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders  
Raadhuisstraat 1, 7721 AX Dalfsen

**Betreft:** Zorgen en onze bezwaren over de herinrichtingsplannen van de 5.1.2e te Nieuwleusen

**Nieuwleusen, 6 november 2025**

Geachte 5.1.2e, projectmanager Nieuwbouw Woonstichting 5.1.2e,  
Geachte 5.1.2e, voorzitter van Kerkrentmeesters PG Nieuwleusen,  
Geacht College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Dalfsen,

Naar aanleiding van de presentatie van de herinrichtingsplannen van de 5.1.2e op **28 oktober jl.** willen wij hierbij onze zorgen en bezwaren uiten over de manier waarop het proces is verlopen en over de inhoud van de voorgestelde plannen.

Wij lichten ons standpunt graag toe in de volgende punten:

**1. Proces en communicatie**

Wij hebben veel moeite met de wijze waarop het hele traject van planvorming en communicatie is verlopen. De presentatie kwam voor ons als een verrassing en heeft bij meerdere omwonenden voor onrust en slapeloze nachten gezorgd. Wij waren graag in een vroeg stadium betrokken geweest bij het nadenken over de toekomst van deze locatie. In plaats daarvan zijn wij pas geconfronteerd met een bijna kant-en-klaar plan, waarin wij geen enkele invloed hebben gehad. Daarnaast betreuren wij dat de kerk zonder medeweten van de buurt een partner heeft gevonden en samen heeft bepaald voor welke doelgroep en met welke woonvorm invulling wordt gegeven aan de herinrichting. Wij zijn **tegen de bouw van circa 50 sociale huur-units**. Dit is te intensief wonen op een relatief klein oppervlak, en wij vrezen overlast, met name wanneer dit complex bedoeld is voor jongeren.

Wij zien liever een kleinschaliger woonconcept, zoals een **knarrenhofje** voor ouderen. De locatie is hiervoor uitermate geschikt: rustig gelegen, met voldoende ruimte, een park om te wandelen en voorzieningen dichtbij.

**2. Hoogbouw en aantasting van privacy**

De voorgestelde hoogbouw vinden wij **onacceptabel**. Het leidt tot directe inkijk in onze achtertuinen en een groot verlies aan privacy.

**3. Waardevermindering van onze woningen**

Door het volbouwen van de omgeving, de verminderde privacy en het verdwijnen van

groen zal de waarde van onze huizen dalen. Wij vragen u hoe u van plan bent hiermee om te gaan.

4. **Verkeersdrukke en parkeerproblemen**

De plannen zullen onvermijdelijk leiden tot meer verkeersbewegingen. Dat betekent meer drukte, geluid en parkeerproblemen voor bewoners en hun bezoekers.

5. **Verkeersveiligheid voor kinderen**

Onze straat is een belangrijke schoolroute. Met extra verkeer neemt de onveiligheid voor fietsende kinderen toe. Er wordt nu al regelmatig te hard gereden. Wij vrezen dat dit zonder duidelijke herinrichting van de straat tot ongelukken zal leiden. Over eventuele verkeersmaatregelen hebben wij tot op heden niets vernomen.

6. **Verlies van het groene, rustige karakter van de buurt**

Toename van verkeer en bebouwing tast het rustige, groene karakter van de straat aan. Dat vinden wij bijzonder jammer, want juist dát maakt deze buurt zo prettig om in te wonen.

**Tot slot**

Wij zien mogelijkheden voor een positieve herontwikkeling, maar dan **binnen de huidige contouren van het bestaande kerkgebouw** en met behoud van het groene grasveld eromheen. Dat veld is een sieraad voor de straat. Wij staan positief tegenover **laagbouw (maximaal één woonlaag)**, passend bij de omgeving en meer geschikt voor senioren.

Wij willen graag serieus genomen en erkend worden als direct belanghebbenden en vragen u dan ook nadrukkelijk om ons uit te nodigen om **mee te denken over een aangepast plan**. Tot nu toe is dat niet gebeurd, en dat betreuen wij ten zeerste.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e

*Nieuwleusen*

5.1.2e  
5.1.2e  
5.1.2e Nieuwleusen  
Email: 5.1.2e @hotmail.nl

Datum: 5 november 2025

Betreft: grote zorgen over de voorgenomen herontwikkeling van de Maranatha kerk.

Geachte leden van het college, vertegenwoordigers van de kerk en de woningbouwvereniging,

Geschokt waren we, toen we op dinsdag 28 oktober het plan gepresenteerd kregen van de voorgenomen herontwikkeling van het kerkgebouw. Niet alleen bij ons, maar bij meerdere omwonenden uit onze straat en omgeving heeft dit plan grote zorgen opgeroepen.

Het is begrijpelijk dat de kerk op zoek gaat naar een nieuwe bestemming/invulling van het kerkgebouw wanneer de huidige activiteiten beëindigd worden. Ook snappen wij het dat er gezocht wordt naar een invulling die duurzamer en sociaal verantwoord is. Desondanks maken wij ons grote zorgen over de intensieve invulling van de voorgenomen plannen en willen wij deze graag toelichten.

Het voorstel om 40 á 50 sociale huurwoningen te plaatsen in de huidige, rustige woonstraat is bijna een verdubbeling van het huidige aantal woningen in de gehele straat. Dit zal directe gevolgen hebben voor de toename van verkeer en parkeerdrukke waar de straat niet op ingericht is en de veiligheid niet ten goede komt.

Gezien de woningen rond de kerk, past het hier het beste om een aantal vrijstaande kavels te verkopen aan particulieren die qua woningdichtheid en bouwhoogte aansluiten bij het karakter van de omliggende huizen, zoals ook gedaan is op de locatie van de voormalige Julianaschool. Een eventuele andere mogelijkheid is om een aantal laagbouw woningen voor senioren te ontwikkelen (een soort knarrenhof), aangezien de locatie van de 5.1.2e op loopafstand ligt van winkels, openbaar vervoer, de Hulsterplas en andere voorzieningen.

Naar onze mening is de 5.1.2e daarnaast geen gezichtsbepalend gebouw en draagt het behoud van delen van de kerk niet bij aan het dorpsbeeld. Het is dan ook niet logisch dat de kerk gedeeltelijk behouden blijft, terwijl dat ten koste gaat van ruimtelijke kwaliteit, ontwerprijheid en verduurzaming remt.

De gemaakte keuze voor sociale huurwoningen in deze hoeveelheden vinden wij absoluut niet passend in deze straat en keuren dit in z'n geheel af. Wij roepen u daarom ook op om te kiezen voor een goed alternatief, samen met de belanghebbenden in de buurt.

We voelen ons in dit hele proces niet gehoord. Er is geen enkele vorm van communicatie geweest richting ons als buurtgenoten, ondanks herhaaldelijke verzoeken uit de omgeving. Ook vinden we het bezwaarlijk dat we, op de avond van de presentatie, zeer uiteenlopende informatieversies ten gehore zijn gekomen, wat voor veel verwarring heeft gezorgd.

Wij hopen dat onze zorgen worden meegenomen in de verdere besluitvorming en dat wij als omwonenden tijdig worden betrokken bij eventuele vervolgstappen.

We zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groeten,

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e

t.a.v. dhr. J. Bakker  
Raiffeisenstraat 2  
5.1.2e Nieuwleusen

D.d. 06-11-2025

Betreft: Reactie op de gepresenteerde bouwplannen locatie Maranatha kerk Nieuwleusen

Geachte 5.1.2e,

Als aanvulling en ter verduidelijking van onze reactie op het formulier welke wij reeds ingevuld hebben tijdens de informatieavond van afgelopen dinsdag, 28 oktober, waar u de plannen inzake de Maranatha kerk presenteerde, sturen wij u deze brief.

### **Voortraject**

Zoals wij u ook in onze e-mails van 16 juni en 25 juni 2025 aangegeven hebben, hebben wij vanuit de media moeten vernemen dat de PG Nieuwleusen (verder te noemen de kerk) een intentie verklaring met u als 5.1.2e ondertekend heeft zonder de buurt hierover vooraf te informeren. Dit ondanks meerdere vroegtijdige verzoeken van mijn kant om geïnformeerd te worden door het kerkbestuur en ondanks toezeggingen om ons te blijven informeren (door middel van whatsapp berichten en telefoon gesprekken). Als wij als buurt vooraf geïnformeerd geweest waren hadden we gezamenlijk met de kerk kunnen zoeken naar een passende invulling van het betreffende gebied in de wijk. Er had gezamenlijk gezocht kunnen worden naar een invulling die én voor de kerk én voor de buurt én voor de gehele samenleving een aanvulling zou zijn op *veilig, duurzaam en plezierig wonen*. Nu ligt er een intentieverklaring tussen u, 5.1.2e, en de kerk waardoor de keuze voor sociale huurwoningen gemaakt is en er geen ruimte is voor andere ideeën zoals vrijstaande woningen en/of koop woningen voor ouderen. Naar onze mening is er uitsluitend gekozen vanuit belang van de kerk. Men houdt het “behouden van het kerkgebouw” overeind, men wenst haar sociale insteek te ondersteunen door voor sociale huur te kiezen en men houdt de twee woningen, de kosterwoning en de pastorie in eigendom zodat die aanvullend verkocht dan wel verhuurd kunnen worden, deze brengen in de huidige markt het meeste financiële gewin. Er is naar onze mening geen rekening gehouden met de belangen van de buurt.

### **Verkeer / parkeren**

Zoals gezegd is er door de keuze voor de 5.1.2e, gekozen voor sociale huurwoningen. Hiermee is de basis gelegd voor ons grootste bezwaar tegen uw plan. Sociale huurwoningen, en wel 40 tot 50 kleine woningen, terwijl er momenteel ongeveer 60 woningen in de hele burgemeester 5.1.2e aanwezig zijn. Dit betekent bijna een verdubbeling van het aantal woningen in de straat, met alle gevolgen van dien op het gebied van verkeersbewegingen, geluidsoverlast en het aanwezig zijn van “blik” in de straat

als men allemaal geparkeerd staat. Doordat de kerk de kerkzaal wenst te behouden voor maatschappelijke doeleinden en er voor zoveel sociale huurwoningen gekozen wordt, wordt de wijk dubbel getroffen door de parkeer druk. In de huidige bestemming heeft de wijk een aantal keren per week heel veel auto's te verstouwen tijdens de kerkdiensten en andere bijeenkomsten. In de voorgestelde situatie blijft die parkeerdruk incidenteel (periodiek) bestaan en is er een permanente parkeerdruk van alle huurappartementen. Ook hier wordt geen rekening gehouden met de belangen van de huidige bewoners in de wijk. Wat ons ook zeer bevreemde was dat de architect zei dat de 5.1.2e gebruik kan en mag maken van de aanwezige parkeerplekken van de gemeente terwijl in de parkeernota van de gemeente Dalfsen staat vermeld dat bij dit soort plannen te allen tijde een groot aantal parkeerplaatsen op het eigen terrein van het project gerealiseerd dienen te worden.

### **Verdichting**

Tijdens de presentatie van de massa studie, want dat was het; een massa studie en geen presentatie van een uitgewerkt plan, werd er gesteld door de architect dat hij het open karakter van de huidige bebouwing van de kerk wilde behouden. Naar onze mening is dit niet gelukt. Door de hogere bouw die hij voorstelt en de 3 appartementsgebouwen wordt de gehele kavel bijna dicht gebouwd. Er is sprake van een aanzienlijke verdichting in de wijk hetgeen afbreuk doet aan het open karakter dat dit deel van de burgemeester van der Grondenstraat en de Parklaan juist kenmerkt. Met dit plan wordt het gehele straatbeeld van de beide genoemde straten en het karakter van de wijk compleet aangetast. Er is alleen vanuit de Burgemeester 5.1.2e enigszins iets van openheid te zien alhoewel dit ook minimaal is omdat de twee aan die zijde gesitueerde appartementsgebouwen vrij dicht bij elkaar staan. Om van eventueel aanvullend te bouwen bergingen bij de woningen nog maar te zwijgen. Deze maken namelijk geen deel uit van de massastudie, hetgeen voor de beeldvorming wel zo netjes geweest was. Vanaf de kant van de 5.1.2e en vanaf de Parklaan is de openheid compleet weg en is alles dicht gebouwd.

### **Demografie en ruimtelijkheid**

5.1.2e sociale huur appartementen voor jongeren dat is zoals de plannen gepresenteerd werden. Terwijl in de pers nog sprake was van woningen voor zowel jongeren als ouderen, werd over de laatste groep tijdens de presentatie niet meer gesproken, althans tegen ons werd uitsluitend over jongeren gesproken.

Dit betekent dat er 50 tot 100 jonge mensen in een straat bijkomen die momenteel demografisch totaal anders opgebouwd is. Er wonen veelal mensen die het predicaat jong niet meer verdienen. Hierdoor ontstaat er demografisch een compleet andere "wijk" binnen de bestaande wijk. Ook qua bebouwing past het plan niet in de wijk. Aan de burgemeester van der Grondenstraat staan vanaf het Zandspeur gezien aan de rechterkant vanaf nummer 2 t/m nummer 32 allemaal kleinere twee onder één kap woningen. (Detail; veruit het grootste deel van deze woningen zijn in de laatste decennia allemaal verkocht door de 5.1.2e aan particulieren) Hetzelfde deel aan de linkerkant van de weg staan veel drie onder één kappers en ook twee onder één kappers. Juist het deel van de van der Grondenstraat vanaf nummer 32A (rechterzijde) en vanaf de Parklaan (linkerzijde) staan uitsluitend vrijstaande woningen op ruime kavels waardoor de straat qua massa in evenwicht is. Het zuidelijke deel vrij dicht met twee en drie onder één kappers en het noordelijke deel vrijstaande woningen op ruime kavels. De gemeente Dalfsen stelt op haar website dat "het ruimtelijk beleid een beherende insteek heeft en dat de karakteristiek zoveel mogelijk behouden moet blijven". Uw plan staat haaks op deze stelling, het ruimtelijke aspect van het noordelijke deel van de 5.1.2e en de Parklaan,

wordt teniet gedaan door de verdichting middels de uniforme kleinschalige sociale huurappartementen. Tevens passen deze niet ruimtelijk in het patroon van individuele vrijstaande woningen en bedreigen de beeldkwaliteit en het dorpse ruimtelijke karakter. Terwijl dit juist wordt nagestreefd in het beleid van de Gemeente Dalfsen, zie Welstandsnota / beleid woonmilieu.

Kortom; Het open karakter van de kavel van de 5.1.2e onderstreept het open karakter van het noordelijke deel van de 5.1.2e en van de Park 5.1.2e, laat deze wijk haar "eigenheid" behouden en breek dit niet af door de nu gepresenteerde plannen.

### **Architectuur**

Een bijkomend aspect dat bij de sociale sector hoort is, met alle respect, de hierbij toe te passen architectuur. Deze zal hoogstwaarschijnlijk niet passen in de wijk. In Nieuwleusen zijn er legio voorbeelden van projecten van 5.1.2e die qua architectuur en esthetiek niet in de prijzen zullen vallen, hetgeen niet verwonderlijk is omdat het esthetische deel van de bebouwing voor de 5.1.2e waarschijnlijk minder belangrijk is dan het economische deel en de betaalbaarheid van de te hanteren huur. Begrijpelijk maar voor de buurt is de uitstraling van een eventueel te bouwen pand wel degelijk van groot belang.

### **Doelgroep**

De doelgroep waar u als 5.1.2e zich op richt zijn jongeren. Jongeren voor een klein huurappartement. De meeste jongeren krijgen als ze rond de 25 jaar zijn, behoefte aan meer leefruimte om een gezin te stichten en behoefte aan iets voor zichzelf. De vraag is dan ook of de gekozen doelgroep überhaupt realistisch is. Het zal sowieso leiden tot heel veel "doorstroming" en de verleiding voor de 5.1.2e / gemeente / kerk zal zijn om mensen uit een andere doelgroep, statushouders en/of asielzoekers, in de appartementen onder te brengen. (zeker gezien de publicatie van de kerk op TV Oost van vandaag waarin men al stelt statushouders en asielzoekers in leeg staande kerken onder te brengen) In het deel van de 5.1.2e aan de zijde van het Zandspeur (links) zijn woningen van de 5.1.2e aanwezig. Ik weet dat het juridisch geen hout snijdt en dat ik het eigenlijk helemaal niet mag stellen maar ik doe het toch. We zien rond die woningen en rond de Hulsterplas de eerste tekenen van verloedering ontstaan. Hiermee wordt er voldoende draagkracht van de 5.1.2e geleverd. Advies aan u de, 5.1.2e, situeer soortgelijke grootschalige complexen in de oosterbouwalten of op het voormalige voetbalveld van Union SV aan de Paltheweg. Daar kunnen mensen, voordat men een kavel koopt bewust kiezen om naast dit soort bebouwing te willen wonen of niet en wordt niet een bestaande wijk zoals de onze geconfronteerd met dit soort ongepaste bebouwing in een wijk waar het tot nu toe gelukkig wonen was zoals de gemeente Dalfsen ook propageert in haar woonvisie. Met uw plannen torpedeert u ons "gelukkig wonen in deze wijk"!

### **Alternatief**

Naar onze mening moet de kerk van het plan af stappen dat de kerkzaal behouden moet blijven. Het feit dat er een andere functie moet komen voor het gebouw betekent dat er onvoldoende draagvlak is van de leden binnen de kerk om het gebouw in stand te houden. Neem als kerk hierop de verantwoordelijkheid, breek het gebouw af, kies niet voor lapwerk maar maak goede plannen die in de wijk passen. Hou hiermee rekening met de buurtbewoners en met het karakter van de wijk. Op basis van de woningen rond de kerk past het hier het beste om een aantal vrijstaande kavels te verkopen aan particulieren, zoals ook gedaan is op de locatie van de voormalige Julianaschool. Vrijstaande woningen die perfect passen bij de rest van de woningen ter hoogte van de kerk in de burgemeester van der Grondenstraat en de Parklaan. Eventuele andere mogelijkheid is om een aantal

laagbouw woningen voor senioren te ontwikkelen (knarrenhof) met gemeenschappelijke buitenruimte zodat de ruimte om de bebouwing gebruikt wordt door de bewoners en niet verworden tot hangplekken. Hanteer hierbij zoveel mogelijk de oppervlakte die nu bebouwd is met eventueel een kleine uitbouw.

### **Omgevingsplan en procedure**

De huidige bestemming op de 5.1.2e is “maatschappelijk”. Dit zal gewijzigd moeten worden. Wij willen graag vroegtijdig door de betrokken partijen op de hoogte gehouden worden zodat wij, indien nodig, eventueel op kunnen opschalen naar andere instanties met onze bezwaren. Wij gaan er echter niet van uit dat dit niet nodig zal zijn en dat het plan van tafel gaat en dat de kerk in overleg met de belanghebbenden in de buurt tot een mooi en passend ontwerp komt. *Dit is ook de reden waarom wij niet inhoudelijk op detailniveau op uw plannen ingaan omdat we het plan in z’n geheel afkeuren.*

### **Conclusie**

De keuze voor sociale huurwoningen in de genoemde aantallen met de voorgestelde bouwplannen past absoluut niet in de wijk en leidt tot directe, indirecte en emotionele schade bij een groot aantal bewoners van de wijk. Wij roepen de kerk dan ook op om af te zien van de samenwerking met 5.1.2e (er zijn meer instanties/bedrijven die jullie kunnen ontzorgen) en kies voor een goed alternatief, samen met de belanghebbenden in de buurt.

Overall moeten we tot nu toe helaas concluderen dat in de gehele berichtgeving veel tegenstrijdigheden verkondigd worden. Er is geen éénduidig verhaal, mensen praten elkaar tegen. Dit geeft ons een wel heel onbehagelijk gevoel over het geheel en vermoeden dat er “meerdere agenda’s” gehanteerd worden en dat we niet correct geïnformeerd worden. We gaan er van uit dat dit vanaf nu anders wordt en dat er een open en eerlijke communicatie mogelijk zal zijn.

We zien uw reactie en die van de kerk met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groeten,

5.1.2e

Burgemeester 5.1.2e

5.1.2e Nieuwleusen

5.1.2e

Een afschrift van dit schrijven gaat naar:

Protestantse gemeente (PG) Nieuwleusen

5.1.2e

5.1.2e Nieuwleusen

[scriba@pgnieuwleusen.nl](mailto:scriba@pgnieuwleusen.nl)

en

Gemeente Dalfsen  
Raadhuisstraat 1  
7721 AX Dalfsen

Aan: Woonstichting De 5.1.2e

T.a.v. 5.1.2e

Raiffeisenstraat 2

5.1.2e Nieuwleusen

Protestantse Gemeente Nieuwleusen

T.a.v. 5.1.2e

Burgemeester 5.1.2e

5.1.2e Nieuwleusen

Gemeente Dalfsen

T.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders

Raadhuisstraat 1

7721 AX Dalfsen

**Onderwerp:** Reactie op voorgenomen plannen herontwikkeling 5.1.2e

**Plaats en datum:** Nieuwleusen, 16 november 2025

**Geachte leden van het college, geachte vertegenwoordigers van de kerk en woningstichting,**

Op dinsdag 28 Oktober was er een informatieavond ten behoeve van de herinrichting van de 5.1.2e, wij konden daar helaas niet bij zijn in verband met vakantie.

We hebben ons toen we weer kwamen van onze vakantie laten informeren door buurtbewoner aan de hand van gesprekken en foto's. We zijn van het voorgenomen plan aardig geschrokken en willen wij graag onze zorgen uitspreken en bezwaar maken op het voorgenomen plan. Wij zijn het wonen in een wijk met sociale huur niet onbekend, en zijn daarvoor speciaal naar een rustige woonwijk opzoek gegaan met veel rust en groen.

We hebben een aantal punten waar we onze zorgen voor willen uiten en dus ook bezwaar tegen willen maken.

## **Onze belangrijkste bezwaren**

### **1. Te hoge bebouwingsdichtheid en verkeersdruk**

De kerk bevindt zich in een rustige woonstraat met uitsluitend koopwoningen. Het realiseren van 40-50 appartementen zou zorgen voor een sterke toename van verkeer en parkeerdruk. De straat is

hier niet op ingericht. Parkeren zal aan beide zijden plaatsvinden, wat gevaarlijke situaties kan opleveren voor fietsers en voetgangers.

## **2. Ongewenste inbreiding en verlies van privacy**

Een gebouw van drie woonlagen leidt tot inkijk in de tuinen van omwonenden. Zowel de hoogte als de schaal van het complex passen niet bij de huidige bebouwing in de straat.

## **3. Niet passend bij de lokale woonvraag**

Appartementen van 50 m<sup>2</sup> sluiten niet aan bij de wensen van ouderen in Nieuwleusen. Uit de Startnotitie Woonzorgvisie Gemeente Dalfsen (2024) blijkt dat er vooral behoefte is aan grondgebonden, levensloopbestendige woningen – bijvoorbeeld hofjeswoningen in de stijl van een Knarrenhof. Senioren willen zelfstandig wonen, met een eigen buitenruimte en de mogelijkheid tot sociale verbondenheid. In het huidige plan wordt hierin niet voorzien.

Ook jongeren zijn geen logische doelgroep: de beperkte ruimte van 50m<sup>2</sup> is na onze mening te weinig om bijvoorbeeld samen te gaan wonen of gezin te stichten. Wij vrezen ook dat de appartementen daardoor deels gebruikt zullen worden voor tijdelijke huisvesting of statushouders, wat niet aansluit bij de huidige samenstelling en draagkracht van de wijk.

## **4. Aantal sociale huurwoningen is al toereikend**

De gemeente Dalfsen heeft de afgelopen jaren ruimschoots voldaan aan de doelstellingen voor sociale huur. In Nieuwleusen alleen al worden in Westerbouwlanden fase 2 maar liefst 47 nieuwe sociale huurwoningen gebouwd. De behoefte aan dit type woningen is daarmee grotendeels afgedekt. Een concentratie van nog eens 40–50 kleine sociale huurappartementen zou zorgen voor een onevenwichtige verdeling binnen het dorp.

## **5. Belemmering van doorstroming**

Volgens de Startnotitie Woonzorgvisie is doorstroming op de woningmarkt essentieel. Wanneer er onvoldoende geschikte woningen voor senioren zijn, blijven ouderen in hun grotere gezinswoningen wonen. Daardoor komen er te weinig woningen vrij voor gezinnen. Door de Maranathalocatie te benutten voor levensloopbestendige hofwoningen wordt juist deze doorstroming gestimuleerd.

## **6. Geen duurzame oplossing**

Hoewel behoud van het kerkgebouw op het eerste gezicht duurzaam lijkt, vraagt het verouderde jarenzestigpand om ingrijpende isolatie- en energieaanpassingen om aan de huidige eisen te voldoen. Nieuwbouw met moderne bouwtechniek is op de lange termijn duurzamer en toekomstbestendiger.

## **7. Beeldkwaliteit en karakter van de wijk**

De 5.1.2e is geen beeldbepalend gebouw. Het gedeeltelijk behouden van de kerk draagt niet bij aan het dorpsaanzicht. Ter vergelijking: De Unie, dat wél als gezichtsbepalend werd gezien, is volledig gesloopt voor nieuwbouw. Het is dan ook niet logisch om de 5.1.2e deels te behouden, zeker niet als dit ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit en ontwerpvrĳheid.

## **8. Locatie is ideaal voor senioren, niet voor starters**

De Maranathalocatie ligt op loopafstand van winkels, openbaar vervoer en andere voorzieningen. Juist daarom is deze plek zeer geschikt voor seniorenwoningen, zodat ouderen zelfstandig kunnen blijven

wonen met voorzieningen dichtbij. Starterswoningen kunnen beter worden gebouwd aan de randen van het dorp, waar meer parkeerruimte beschikbaar is en waar mobiliteit minder een probleem vormt.

## 9. Waardedaling van de omliggende huizen

Als de omgeving helemaal wordt volgebouwd, onze privacy afneemt en er minder groen overblijft, zal de waarde van onze huizen dalen. Daarnaast kan een grote hoeveelheid sociale huurwoningen op één plek nadelige effecten hebben voor de wijk, zoals een onevenwichtige samenstelling van bewoners, meer doorloop en minder betrokkenheid bij de buurt. Dit kan invloed hebben op het wooncomfort, de leefbaarheid én de waardevastheid van de woningen in de omgeving.

### Tot slot

Misschien is het een idee om de kerkzaal niet willen te behouden, als het gebouw een andere functie moet krijgen als een maatschappelijke invulling. Het is volgens ons de oplossing om het gebouw af te breken en ga niet voor half werk. Maak plannen die écht passen bij de wijk. Houd daarbij rekening met de buurt en het bestaande karakter van de omgeving.

Kijkend naar de woningen rondom de kerk lijkt het het meest logisch om hier een paar vrijstaande kavels te verkopen en woningen te realiseren die gelijk zijn als aan de Parklaan en burg van der Grondenstraat. Vrijstaande woningen passen perfect bij de bestaande woningen en geeft in onze ogen een rustiger straatbeeld.

Een andere goede optie is om een paar laagbouwoningen voor senioren te bouwen, bijvoorbeeld in de vorm van een Knarrenhof. Met een gezamenlijke buitenruimte blijft de omgeving netjes en in gebruik door de bewoners, in plaats van dat het een plek wordt waar overlast kan ontstaan met hoogbouw en weinig groen. Hierbij kan gewoon ongeveer dezelfde oppervlakte worden gebruikt als nu bebouwd is, eventueel met een kleine uitbreiding.

Wij willen graag serieus genomen en erkend worden als direct belanghebbenden. Het plan heeft grote gevolgen voor onze woonomgeving, en daarom vinden wij het vanzelfsprekend dat wij als omwonenden vanaf nu erbij betrokken worden. Tot nu toe is dat in onze ogen niet gebeurd, en dat vinden wij zeer teleurstellend.

Wij vragen u dan ook nadrukkelijk om ons actief te betrekken bij het ontwikkelen van een aangepast plan. Wij willen niet alleen geïnformeerd worden, maar daadwerkelijk kunnen meepraten en meedenken over oplossingen die wél passen bij de buurt. Alleen op die manier kan er een plan ontstaan dat draagvlak heeft en rekening houdt met iedereen die er direct mee te maken krijgt.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e Nieuwleusen



5.1.2e 5.1.2e  
5.1.2e  
5.1.2e Nieuwleusen  
email: 5.1.2e@hotmail.nl

Datum: 6 november 2025

Aan:

Het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente [naam gemeente] Cc: Kerkbestuur [naam kerk]

Cc: Woningbouwvereniging De 5.1.2e

**Betreft:** Bezwaar tegen het bouwplan naast het voormalige kerkgebouw aan de Parklaan in Nieuwleusen

Geachte leden van het college, geachte vertegenwoordigers van de kerk en woningbouwvereniging,

Op dinsdag 28 oktober werd het plan gepresenteerd om op de locatie naast het huidige kerkgebouw aan de Park 5.1.2e maar liefst vijftig unitwoningen te realiseren. Dit plan heeft bij mij en meerdere directe omwonenden grote zorgen opgeroepen. Graag wil ik mijn bezwaar kenbaar maken en u verzoeken dit plan in de huidige vorm te heroverwegen.

Het voormalige kerkgebouw is inmiddels buiten gebruik geraakt doordat de kerk haar activiteiten heeft beëindigd en is samengegaan met een andere gemeente. De nieuwe plannen voorzien in een samenwerking tussen het kerkbestuur en woningbouwvereniging De 5.1.2e om sociale huurwoningen te realiseren voor starters en ouderen. Hoewel wij als bewoners begrijpen dat er behoefte bestaat aan betaalbare woningen, vinden wij de aard en omvang van dit plan niet passend op deze plek.

Het voorstel om zoveel unitwoningen te plaatsen op het open grasveld naast de kerk betekent een forse aantasting van het open en groene karakter van onze buurt. De Parklaan vormt de natuurlijke toegang tot het park bij de vijver — een plek die juist gewaardeerd wordt vanwege haar rust, ruimte en groene uitstraling. Door het realiseren van bebouwing op deze locatie gaat dit karakter grotendeels verloren. De vijver en de parklaan wordt zo meer verstopt achter gebouwen. Bovendien verandert het uitzicht vanuit onze woningen en tuinen ingrijpend, met directe gevolgen voor onze privacy en ons woongenot. Bewoners van de geplande bovenwoningen zullen immers vrij zicht hebben in onze achtertuinen, wat een onnodige en ongewenste inbreuk vormt op onze persoonlijke leefruimte.

Daarnaast zal een verdubbeling van het aantal woningen in deze straat — een stijging van maar liefst 191% van het huidige aantal woningen/adressen aan de Burgemeester van der Grondenstraat — onvermijdelijk leiden tot toename van de parkeerdruk,

verkeersbewegingen en de daaruit voortvloeiende risico's in verkeersveiligheid in aansluiting naar de N377. Dit zijn reële zorgen die niet mogen worden onderschat.

#### **Alternatief voorstel**

Wij willen graag benadrukken dat wij niet tegen vernieuwing of woningbouw zijn, maar pleiten voor een plan dat beter aansluit bij de bestaande omgeving en waarin bewoners actief worden betrokken. Een mogelijkheid zou kunnen zijn om het huidige kerkgebouw (inclusief toren) niet

per se te behouden, maar het terrein te benutten voor een kleinschalige, passende woonvorm. Bijvoorbeeld vrijstaande of twee-onder-één-kapwoningen, of éénlaagse woningen voor ouderen of jongeren — vooral op de plek van het bestaande kerkgebouw en eventueel enkele meters daarbuiten. Op die manier kan zowel aan de woningbehoefte worden voldaan als het open karakter van de Parklaan behouden blijven.

Wij hopen dan ook dat de gemeente, de kerk en De 5.1.2e bereid zijn om samen met de direct omwonenden tot een aangepast plan te komen. Een plan dat niet tegenover, maar **met** de bewoners wordt ontwikkeld — zodat het echt een gezamenlijk project kan worden dat recht doet aan de historie, de omgeving én het woonplezier van iedereen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

**Aan:**

Woonstichting 5.1.2e  
T.a.v. 5.1.2e  
Raiffeisenstraat 2, 5.1.2e Nieuwleusen,  
en  
Protestantse Gemeente Nieuwleusen  
T.a.v. 5.1.2e  
Burgemeester 5.1.2e, 5.1.2e Nieuwleusen,  
en  
Gemeente Dalfsen  
T.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders  
Raadhuisstraat 1, 7721 AX Dalfsen

**Onderwerp:** Zorgen uiten over voorgenomen herontwikkeling Maranatha kerkgebouw

**Datum:** Nieuwleusen, 6 november 2025

Geachte leden van het kerkbestuur,  
geachte vertegenwoordigers van de gemeente Dalfsen en De 5.1.2e,

Graag wil ik mijn zorgen uitspreken over de plannen voor de herinrichting van de 5.1.2e, zoals die op **28 oktober jl.** zijn gepresenteerd. Als omwonende maak ik mij hierover erg ongerust gezien de volgende punten.

**1. Uitzicht en inkijk**

Het voorgestelde plan zorgt ervoor dat er direct zicht komt in mijn tuin en woning. Dat vind ik een vervelend idee, want ik hecht veel waarde aan mijn privacy en het vrije uitzicht dat ik nu heb.

**2. Drukke en verkeersveiligheid**

Ik maak me zorgen over de toename van drukte – zowel van mensen als van auto's. Ik wandel nog graag door de buurt, maar mijn ogen zijn niet meer zo goed, en met meer verkeer en beweging op straat voel ik me minder veilig. Als er meer auto's, fietsers en wandelaars komen, wordt het onrustiger en minder prettig om hier te lopen.

**3. Plannen niet aantrekkelijk voor senioren**

De voorgestelde woonvorm met kleine eenheden van ongeveer 50 m<sup>2</sup> lijkt mij niet aantrekkelijk voor ouderen. Veel senioren zullen hun eigen huis niet willen opgeven voor zo'n kleine ruimte. Bovendien is het niet prettig voor oudere mensen om tussen jongeren te wonen, die vaak een heel ander leefritme hebben. Dat maakt het niet tot een rustige woonomgeving.

Als u echt wilt dat de woningmarkt in onze gemeente doorstroomt, adviseer ik u om beter te onderzoeken **wat ouderen zelf graag willen**. Pas als er geschikte woonruimte voor hen wordt gecreëerd, zullen zij ook echt willen verhuizen en komt er ruimte vrij voor anderen.

#### 4. Waardevermindering van mijn woning

Ik vrees dat deze plannen mijn huis minder waard maken. Het uitzicht verdwijnt, de privacy neemt af en mijn woning zal minder vrij komen te staan. Dat maakt het minder aantrekkelijk voor eventuele kopers.

#### 5. Behoud van de groene ruimte en voorkeur voor laagbouw

Wat mij betreft hoeft het huidige gebouw niet behouden te blijven. Dat geeft juist de kans om **binnen de bestaande vierkante meters van de kerk** iets nieuws te realiseren, zonder dat het grasveld verdwijnt. Dat grasveld is een sieraad voor de straat en zorgt voor een mooie, open uitstraling.

Ik sta positief tegenover herinrichting, maar dan **alleen met laagbouw** – maximaal één woonlaag, en géén twee- of drielaagse bebouwing zoals nu wordt voorgesteld. Dat past veel beter in de omgeving en is bovendien geschikter voor senioren.

#### Tot slot

Ik zou het zeer op prijs stellen om betrokken te worden bij het verdere proces. Tot nu toe heb ik daar geen kans toe gekregen, en dat vind ik jammer. Ik hoop dat u mij en andere omwonenden wilt erkennen als belanghebbenden en ons uitnodigt om mee te denken over een beter, meer passend plan.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e Nieuwleusen

Email: 5.1.2e @hotmail.com

**Aan:**

Woonstichting De 5.1.2e

T.a.v. 5.1.2e

Raiffeisenstraat 2

5.1.2e Nieuwleusen

en

Protestantse Gemeente Nieuwleusen

T.a.v. 5.1.2e

Burgemeester 5.1.2e

5.1.2e Nieuwleusen

en

Gemeente Dalfsen

T.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders

Raadhuisstraat 1

7721 AX Dalfsen

**Onderwerp:** Reactie op voorgenomen plannen herontwikkeling 5.1.2e

**Plaats en datum:** Nieuwleusen, 10 november 2025

Geachte leden van het college, geachte vertegenwoordigers van de kerk en woningstichting,

Graag willen wij hierbij onze zorgen uitspreken over de voorgenomen herontwikkeling van het kerkgebouw tegenover onze woning. 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.

Op 28 oktober j.l. zijn wij in de 5.1.2e naar de informatieavond over de herontwikkeling geweest. Wij hadden gehoopt op een informatieavond waar uitleg gegeven zou worden over de plannen, maar er waren tekeningen welke geen realistisch beeld geven (bijvoorbeeld gebouwen zonder ramen en balkon, geen huidige bebouwing en geparkeerde auto's ingetekend) en er werd tegenstrijdige informatie gegeven door de verschillende partijen (door de ene partij werd bijvoorbeeld benoemd dat er een lift in het gebouw komt, terwijl bij een ander werd gezegd dat dit niet gaat gebeuren). Dit heeft ons vertrouwen geschaad en onze zorg omtrent de plannen doen toenemen. Het direct invullen van een reactieformulier heeft ons op dat moment deels overvallen. Ingrijpende plannen en veranderingen zoals deze hebben even tijd nodig om er goed over na te denken en het te laten bezinken. De reactie op dat moment is daarom een adhoc gebeuren en niet volledig met betrekking tot de gevolgen van het plan.

Volgens de voorlopige tekeningen zal het kerkgebouw worden verbouwd tot 40 à 50 sociale huurappartementen van circa 50 m<sup>2</sup>, 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. Hoge bebouwingsdichtheid**

De voorgestelde nieuwbouw van 40 a 50 sociale huurwoningen is te groot, te massaal en te dominant in verhouding tot de bestaande woningen in de directe omgeving. Onze wijk bestaat overwegend uit vrijstaande en twee-onder-één-kap koopwoningen op ruime kavels, met een groen straatbeeld.

Het samengaan van deze bestaande bouw met een fors appartementencomplex van twee of drie bouwlagen zal een onevenwichtige en aan beide flanken afgesloten indruk geven. De huidige ruimtelijke uitstraling van de straat wordt daarmee te niet gedaan.

### **2. Verkeersdruk en veiligheid**

De kerk staat in een rustige woonstraat. Het realiseren van 40 a 50 appartementen in combinatie met gemeenschappelijke ontmoetingsruimten betekent een aanzienlijke toename van verkeer en parkeerdruk. De straat is daar niet op ingericht. Auto's zullen aan beide zijden worden geparkeerd, wat onoverzichtelijke en onveilige situaties zal opleveren voor alle verkeersdeelnemers. Ook zal er door toename van het aantal verkeersbewegingen gegarandeerd meer lawaai/ geluid zijn wat de rust in de straat zal doen veranderen. Daarnaast zal het open karakter van de straat worden aangetast door de geparkeerde voertuigen.

### **3. Ingrijpende gevolgen voor uitzicht en privacy**

Het plan voorziet in bebouwing van twee of drie woonlagen. Dit verandert ons uitzicht en woongenot ingrijpend. Bewoners van de bovenwoningen zullen vrij zicht hebben in onze tuin, wat een ongewenste inbreuk vormt op onze privacy.

### **4. Niet passend bij de lokale woonbehoefte**

Appartementen van 50 m<sup>2</sup> sluiten niet aan bij de behoeften van senioren. Uit de startnotitie Woonzorgvisie Gemeente Dalfsen (2024) blijkt dat er juist een grote behoefte is aan grondgebonden, levensloopbestendige woningen voor senioren, bijvoorbeeld in hofjesvorm. 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 maken de locatie minder aantrekkelijk voor starters, waardoor er mogelijk veel tijdelijke bewoning zal zijn, wat niet past bij de huidige samenstelling en draagkracht van onze wijk.

### **5. Aantal sociale huurwoningen**

De Gemeente Dalfsen heeft de afgelopen jaren ruimschoots voldaan aan de sociale huureis. Alleen in de Westerbouwlanden fase 2 worden 47 nieuwe sociale huurwoningen gerealiseerd. De behoefte aan dit type woningen is hiermee al grotendeels ingevuld. De

concentratie van nog eens 40 tot 50 kleine sociale huurappartementen zorgt voor een onevenwichtige verdeling binnen de kern. Een plan met koopwoningen zou daarom een beter initiatief zijn en ook beter aansluiten bij de huidige woonomgeving.

## 6. Onvoldoende duurzame oplossing

De 5.1.2e is geen gezichtsbepalend monumentaal gebouw wat behouden moet worden. Het jaren zestiggebouw zal juist ingrijpende isolatie en energie aanpassingen nodig hebben om te voldoen aan de huidige moderne eisen. Nieuwbouw met toekomstbestendige bouwtechniek is uiteindelijk duurzamer. Daarnaast zal nieuwbouw op de bestaande bouwgrond meer mogelijkheden kunnen bieden om het open, groene en ruime karakter van de omgeving te behouden.

### Alternatief voorstel

Wij willen benadrukken dat wij niet tegen vernieuwing of woningbouw zijn, maar pleiten voor een plan dat beter aansluit bij de bestaande omgeving en waarin huidige bewoners actief worden betrokken.

Een mogelijkheid zou kunnen zijn om het terrein te benutten voor grondgebonden seniorenwoningen op de huidige bebouwde grond. De 5.1.2e ligt op loopafstand van winkels, openbaar vervoer en andere (sociale) voorzieningen. Juist daardoor is deze plek ideaal voor ouderen. Zo lang mogelijk zelfstandig wonen in een groene omgeving met belangrijke voorzieningen in de nabijheid. Sociale huurwoningen voor starters kunnen worden gerealiseerd aan de randen van het dorp waar meer ruimte is voor parkeerplaatsen en deze doelgroep meer mobiel is om verder van het centrum te wonen.

Wij gaan er vanuit dat de gemeente, de kerk en De 5.1.2e bereid zijn om samen met de direct omwonenden te werken aan een aangepast plan. Zo kan het een gezamenlijk project worden dat passend is in de omgeving én bijdraagt aan het woonplezier van iedereen.

Wij zien uit naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e en 5.1.2e  
5.1.2e  
5.1.2e Nieuwleusen  
5.1.2e  
5.1.2e@hotmail.com

**Van:**

Gezamenlijke burens 5.1.2e  
(adressen zie onderaan de brief)

**Aan:**

5.1.2e  
Raiffeisenstraat 2  
5.1.2e Nieuwleusen

en

Protestantse Gemeente Nieuwleusen  
5.1.2e  
5.1.2e Nieuwleusen

**Ter info:**

Burgemeester en Wethouders gemeente Dalfsen  
Raadhuisstraat 1  
7721 AX Dalfsen

Nieuwleusen, 19-12-2025

---

**Geachte** 5.1.2e **en** 5.1.2e,

Onderstaand reageren wij op respectievelijk uw brief met kenmerk **2025.12.09**, bijlage 1 *“Reactie op de ingezonden brieven en de gespreksavond van 25 november 2025”* en bijlage 2 *“Verslag 1e gespreksavond herontwikkeling”* 5.1.2e.

---

**Brief van** 5.1.2e **d.d. 9 december 2025 met kenmerk 2025.12.09**

In de brief wordt gesteld dat er middels bijlage 1 een reactie wordt gegeven op de ingebrachte thema's uit de individuele brieven en uit de gespreksavond. Onze gezamenlijke brief, ondertekend door 61 adressen, wordt echter niet door u genoemd, terwijl deze brief voor ons zeer veel relevante informatie bevat. Heeft dit een reden? Waarom beantwoordt u deze niet?

Ondanks dat u op deze manier een reactie geeft, verwachten wij dat wij ook punt voor punt een reactie/antwoord krijgen op onze individuele en gezamenlijke brieven. Wij mogen van respectabele organisaties als 5.1.2e en de PG Nieuwleusen verwachten dat onze brieven correct worden beantwoord en niet middels een algemeen en incompleet schrijven.

U stelt in uw brief dat wij onze vragen telefonisch aan u, 5.1.2e, kunnen stellen. Onze vragen zijn echter reeds gesteld middels onze brieven en worden met dit schrijven aangevuld. Hierop verwachten wij uw reactie, schriftelijk en niet telefonisch of via een algemene memo.

---

**Bijlage 1 – Reactie op de ingezonden brieven en de gespreksavond van 25 november 2025**

**1. Proces, communicatie en participatie**

Voor dit punt verwijzen wij u naar onze gezamenlijke brief van 11 november jl. Hierin staat exact hoe e.e.a. door de buurt is ervaren. Wij zien uw inhoudelijke reactie op deze brief graag tegemoet.

In de eerste alinea van uw reactie op pagina 2 van 6 geeft u aan dat u graag een uitnodiging had ontvangen voor de onderlinge bijeenkomst van de buurt. Bijzonder dat u dit stelt. Wij worden immers ook niet uitgenodigd voor uw interne overleg of voor overleg tussen u en de kerk of met de gemeente. Wij zijn als buurt toch vrij om bij elkaar te komen?

Uw stelling in de tweede alinea op pagina 2 van 6, dat de meningen zo ver uit elkaar liggen dat het niet zinvol is om een klankbordgroep uit de buurt op te richten, vinden wij een zeer vreemde stelling. Juist omdat er zoveel verschillen zijn, is inspraak noodzakelijk. U bevestigt hiermee de naar onze mening redelijk arrogante opstelling die u vanaf het begin van het traject hanteert: u bepaalt en de buurt kan zich schikken. Bijzonder dat organisaties als 5.1.2e en de kerk zich zo opstellen. Naar onze mening is een klankbordgroep een welkome aanvulling in het proces.

Over de gehele participatie kunnen wij aanvullend niet anders stellen dan dat deze ver onder het gewenste en vereiste niveau is gebleven. De kerk heeft de buurt in het geheel niet meegenomen in haar plannen, ondanks verzoeken vanuit de buurt. 5.1.2e is niet eenduidig geweest in haar uitlatingen inzake de plannen. Tijdens de gespreksavond van 25 november heeft 5.1.2e aangegeven dat veel zaken nog niet duidelijk waren, zoals de exacte grootte van de appartementen, de aantallen en de doelgroepen. In de door ons onder de Wet Open Overheid opgevraagde stukken staan deze zaken echter al vermeld in het principeverzoek van 9 juli 2025. Er zijn tekeningen bijgevoegd met oppervlaktematen en ook het benodigde aantal appartementen wordt genoemd. Wij moeten helaas concluderen dat er geen sprake is geweest van een open en transparante participatie. Integendeel: er lijkt sprake van een schimmig spel tussen de betrokken partijen ten opzichte van de buurt, waarbij openheid van zaken en consistentie ver te zoeken zijn.

---

## 2. Keuze toekomst kerk

De kerk toont begrip voor ons standpunt en onze oproep, maar geeft direct aan hier niets mee te doen en door te gaan met het plan. Wij als buurt begrijpen dat u als kerk uw sociale gezicht wilt laten zien en iets wilt doen voor minder bedeelde en sociale minima. Dat u daarmee richting de buurt juist een veel minder sociaal gezicht laat zien, legt u naast u neer. U realiseert woningen voor een aantal jongeren uit de gemeente (de helft van de woningen); de andere helft is bestemd voor mensen van buiten Nieuwleusen. Dat u daarmee voor minstens 60 gezinnen in de wijk enorme emotionele schade veroorzaakt en hun woongenot aantast, neemt u voor lief. De mensen uit Nieuwleusen die, zoals ook tijdens de bijeenkomst is gezegd, de kerk de afgelopen decennia in stand hebben gehouden, krijgen nu een trap na. Juist een plaatselijke organisatie als de PG Nieuwleusen zou zuinig moeten zijn op de mensen in de buurt en op haar (ex-)leden. U toont met dit plan aan dat u geen rekening houdt met de omwonenden van de 5.1.2e, dat is overduidelijk. Dat u naast de omwonenden ook uw eigen leden volledig aan de kant schuift door dit plan is toch voor u als organisatie niet te verantwoorden? Uw eigen leden, overwegend senioren, wonen nu veelal in ruime koopwoningen, zijn op zoek naar een passende, rustige en waardige manier om kleiner te gaan wonen. Niet in een appartement van 45 m2 tussen de jongeren maar in een kleinschalig opgezette woonvorm met grondgebonden koopwoningen. Een plan dat aansluit

bij de woonbehoeften van uw eigen kerkelijke gemeenschap én bij de leefbaarheid van de omgeving. Wij geloven dat juist hierin een vorm van rentmeesterschap ligt voor u: zorg dragen voor ouderen die hun hele leven verbonden zijn geweest met de kerkelijke gemeenschap en respect tonen voor de buurt waarin de kerk al decennia gevestigd is.

Wij blijven u dan ook oproepen om u nogmaals te bezinnen voordat u verdergaat met de plannen. “Gelukkig is er slechts sprake van een intentieverklaring” en kan er nog van alles worden gewijzigd. Tot op heden hebben wij echter weinig reden om u op uw woord te vertrouwen, ook niet ten aanzien van deze uitspraak over de samenwerking met 5.1.2e. De relatie tussen kerk, 5.1.2e en gemeente is naar onze mening te innig en te zelfingenomen.

Desondanks roepen wij u opnieuw op het plan van tafel te halen en samen met de buurt een nieuw plan te maken. Een plan waarbij u, heren van de kerk, tijdens een zondagmiddagwandeling de buurtbewoners van de 5.1.2e recht in de ogen kunt kijken, zonder weg te hoeven kijken omdat u ons veel ellende hebt aangedaan.

De kerk heeft ervoor gekozen de kerkzaal te behouden omdat er mensen zijn met een emotionele band met het gebouw. Tegelijkertijd verkoopt u het gebouw aan 5.1.2e. Hoe bijzonder is dat? De kerk is zo betrokken bij het gebouw dat u het verkoopt. Uw ‘nazorg’ voor dit gebouw is onwenselijk, omdat deze een nieuwe kansrijke invulling voor deze plek in de weg staat.

---

### 3. Volkshuisvestelijk programma

De noodzaak voor realisatie van nieuwe sociale huurwoningen is helder. U stelt dat de opgave om tot 30% sociale huur te komen nog niet is gehaald. Wij ontvangen hiervan graag een onderbouwing met cijfers. Deze opgave is door de gemeente Dalfsen geformuleerd voor de periode 2025–2030. Hoeveel woningen zijn er in 2025 gebouwd en hoeveel daarvan waren huurwoningen? Zo maar stellen dat deze opgave niet gehaald is, achten wij onjuist. Onderbouw dit met cijfers van de gemeente Dalfsen, niet van 5.1.2e.

De gemeente Dalfsen heeft de opgave afgegeven voor de periode 2025 t/m 2030. Er zijn dus nog vijf jaar te gaan. Dit lijkt een perfecte periode voor de Palthelanden. Door daar grootschalige sociale huurcomplexen te realiseren, wordt aan de norm voldaan en kunnen mensen kiezen om er wel of niet naast te wonen. Wij worden hier echter mee geconfronteerd en kunnen niet kiezen; in uitbreidingsplannen kan dit wel.

5.1.2e verschuilt zich achter de gemeentelijke opgave, maar heeft ook een eigen verantwoordelijkheid. Ieder weldenkend mens kan bedenken dat 50 kleine appartementen voor jongeren binnen een bestaande wijk om problemen vragen is. Uit mailverkeer tussen 5.1.2e en de gemeente Dalfsen blijkt dat een groot aantal appartementen nodig is om het plan financieel haalbaar te maken. Het geld gaat daarmee boven het belang van de buurtbewoners en boven de leefbaarheid van de wijk.

De opmerking over de te verwachten verloedering van de buurt wordt tijdens de informatieavond afgedaan met de mededeling dat wijkopzichters hierop zullen toezien. Dit werkt in een ideale theoretische wereld, niet in de werkelijkheid. Wake up, 5.1.2e en kerk, wees niet zo naïef.

In de tweede alinea op pagina 3 van 6 wordt standaardtekst gebruikt waarin gesteld wordt dat er een breed plan komt voor een goede leefbaarheid en dat 5.1.2e proactief beleid voert om de leefbaarheid op het gewenste niveau te houden. Met deze formulering geeft 5.1.2e feitelijk al aan dat dit niveau onder druk zal komen te staan. *Daarmee bevestigt u onze zorgen.* Vervolgens wordt gesproken over het onderhoud van tuinen bij een appartementencomplex!?? Dit toont aan dat hier standaardtekst is gebruikt en dat wij als buurt niet serieus worden genomen.

Daarnaast reageert u niet op diverse stellingen onder punt 3, zoals de doelgroep (eerder werden ook ouderen en zorgvarianten genoemd), de behoefteanalyse, doorstroming op de woningmarkt, de behoeften van senioren, de combinatie jongeren–ouderen, het verlies van balans in de wijk, enzovoort. Zoals gesteld verschuilt 5.1.2e zich achter de gemeente; de kerk verschuilt zich op haar beurt achter 5.1.2e.

---

#### 4. Stedenbouwkundig

Dit onderwerp zal een belangrijke rol spelen in onze bezwaren en zienswijzen indien het plan wordt doorgezet en in behandeling komt bij de gemeente. Het feit dat u aangeeft mogelijk rekening te houden met onze argumenten stemt ons voorzichtig positief, maar biedt ons op dit moment geen comfort.

##### Openbare ruimte en parkeren

Ten aanzien van parkeren gebeurt iets opvallends. Waar projectontwikkelaars normaal moeten voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein conform gemeentelijke normen, worden hier openbare parkeerplaatsen beschikbaar gesteld aan 5.1.2e. Dit lijkt op voorkeursbehandeling. In andere projecten binnen de gemeente Dalfsen gold en geldt deze mogelijkheid niet. Waarom kan parkeren nu wel op openbaar terrein plaatsvinden? Ook in de gehele omliggende buurt heeft iedereen parkeercapaciteit op eigen grond. Op de locatie voormalige Julianaschool waar sinds jaren vrijstaande woningen staan was destijds de eis dat per woning minimaal 2 parkeerplaatsen gehanteerd zouden worden. Het is uitermate bijzonder dat 5.1.2e gebruik kan maken van zoveel openbare parkeerplekken.

Indien de gemeente Dalfsen dit wettelijk en ethisch kan verantwoorden (hetgeen wij zullen onderzoeken), dan wordt de maatschappelijke functie van het kerkgebouw bepalend voor de parkeerdruk. Indien deze druk tijdens evenementen blijft bestaan, zal dit in combinatie met de nieuwe appartementen tot problemen leiden. Wij constateren nu al schade aan bermen langs de Parklaan. Wij verzoeken om een representatief verkeersonderzoek en een formele bevestiging van de gemeente dat hier sprake is van ongelijke behandeling en van een voorkeursbehandeling van 5.1.2e met een onderbouwing dat dit tegen over andere initiatiefnemers (burgers) juridisch correct is. Naar onze mening is deze stelling namelijk niet houdbaar en zeker niet redelijk en billijk.

Uit de opgevraagde WOO-documenten blijkt bovendien dat parkeerplaatsen aan de noordzijde van de Burgemeester 5.1.2e worden meegeteld. Dit betreft een smalle strook tussen weg en voetpad die feitelijk ongeschikt is als parkeerplaats, te smal. Deze strook is in 2023 juist aangemerkt voor vergroening door de gemeente. Dit wijst op wankelend beleid ten aanzien van vergroening en leefbaarheid. Inzake vergroening is er op 27 juli 2023 zelfs een bijeenkomst geweest voor de mensen van de 5.1.2e om mee te denken over verdere vergroening van de straat. Na verloop van maanden is er een mail gekomen van de gemeente met de mededeling dat om personele omstandigheden

de plannen niet door gaan en dat in 2024 de genomen stap opnieuw gedaan moet worden. Tot op heden is dit niet gebeurd en merken we nu dat de gemeente Dalfsen niet voor vergroening kiest maar voor verdichting van de wijk en voor meer auto's.

---

## 5. Adviezen en oproep

U stelt dat onze bezwaren en adviezen worden meegenomen, maar tegelijkertijd gaat u door met het plan. Daarmee worden onze oproep en adviezen feitelijk terzijde geschoven, hetgeen voor ons onacceptabel is. Indien u toch doorgaat, zullen wij zienswijzen en bezwaren indienen bij de gemeente Dalfsen. *Wij gaan er echter vanuit dat wij gezamenlijk en in goede harmonie tot een beter plan kunnen komen.*

---

## Bijlage 2 – Verslag 1e gespreksavond herontwikkeling 5.1.2e

Het verslag is onvolledig, onsamenhangend en inconsistent. Diverse vragen en opmerkingen ontbreken, waaronder de vraag aan de kerk over terugkoppeling naar de kerkleden. Deze terugkoppeling is toegezegd, maar niet vermeld in het verslag, terwijl dit voor ons essentieel is. De gemiddelde kerkganger weet niet welke plannen er spelen. Er is gesproken over instemming van 100 kerkleden, terwijl het totale ledenbestand 2.455 personen omvat (representatief?). Waarmee is precies ingestemd? Gezien de tegenstrijdige uitingen over het plan door kerk en 5.1.2e is zeer de vraag of de kerkleden weten waarmee men ingestemd heeft. Naar onze mening wordt het plan doorgezet door de bouwcommissie en kerkenraad zonder dat de leden weten wat er gebeurt. Voor ons als buurt is het heel belangrijk dat de kerkleden, per omgaande, schriftelijk op de hoogte gebracht worden van onze bezwaren tegen het plan zodat men hun mening kan geven voor een eventueel vervolg van dit project.

Ook ontbreekt de vermelding dat twee leden van de kerkenraad die zijn gestopt aangeven dat men veel ongemak voelt bij deze kwestie. Eveneens ontbreekt de ongepaste opmerking van de voorzitter over zijn woonsituatie. Dit zijn slechts enkele voorbeelden.

Wij nemen het verslag voor kennisgeving aan, maar stellen vast dat hieraan geen rechten kunnen worden ontleend.

---

## Afsluiting

Er zijn 21 individuele brieven en één gezamenlijke brief van 61 personen ingediend. Wij verzoeken u deze allen afzonderlijk en schriftelijk te beantwoorden. Niet via een algemeen schrijven, maar inhoudelijk per brief. Ook deze brief verwachten wij op dezelfde wijze beantwoord te zien.

Tot slot verzoeken wij u de tijdens de bijeenkomsten gemaakte foto's te verwijderen van sociale media en uit het verslag.

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet en hopen op een constructieve houding, zodat wij gezamenlijk tot een plan komen waar alle partijen tevreden over zijn en niet alleen de initiatiefnemers.

Met vriendelijke groet,

**Onderstaande mensen op de genoemde adressen hebben de brief digitaal ondertekend:**

5.1.2e 5.1.2e  
5.1.2e  
5.1.2e Burgemeester 5.1.2e  
5.1.2e 5.1.2e  
5.1.2e Burgemeester 5.1.2e  
5.1.2e 5.1.2e Burgemeester 5.1.2e  
5.1.2e 5.1.2e  
5.1.2e  
5.1.2e  
5.1.2e  
5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e  
5.1.2e 5.1.2e 2  
Klein, Burgemeester 5.1.2e 29  
Meester, Burgemeester 5.1.2e 20  
Vogel, Burgemeester van Sandickstraat 37  
5.1.2e, Burgemeester 5.1.2e 57  
Til, Burgemeester 5.1.2e 30  
5.1.2e, Burgemeester 5.1.2e 32  
5.1.2e, Burgemeester 5.1.2e 45  
Baarslag, Burgemeester 5.1.2e 61  
Bosch van Zomeren, Burgemeester 5.1.2e 4  
Seine, Burgemeester 5.1.2e 81  
5.1.2e, Burgemeester 5.1.2e 55  
5.1.2e, Burgemeester 5.1.2e 14  
Klein, Burgemeester 5.1.2e 51  
5.1.2e, Burgemeester 5.1.2e 36  
Ko, Burgemeester 5.1.2e  
5.1.2e, Burgemeester 5.1.2e 42  
5.1.2e, Burgemeester 5.1.2e 47  
5.1.2e, Burgemeester 5.1.2e 34  
Kappert, Burgemeester 5.1.2e 10  
5.1.2e, Burgemeester van de Grondenstraat 9  
Burgemeester 5.1.2e 16  
Smink, Burgemeester 5.1.2e  
5.1.2e, Burgemeester 5.1.2e  
Til, Burgemeester 5.1.2e  
B, Burgemeester 5.1.2e  
Hi, Burgemeester 5.1.2e  
5.1.2e, Den Hulst 87  
De Roo, Den Hulst 83  
Gro, Park 5.1.2e  
Smudde, 5.1.2e (toekomstig)  
Kremer, Parklaan 19  
Middelbos – Kreule Parklaan 23  
5.1.2e, Parklaan 1  
5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e  
Talen Park 5.1.2e 13

5.1.2e  
5.1.2e , Park 5.1.2e  
5.1.2e  
5.1.2e , Park 5.1.2e (toekomstig)  
Ak 5.1.2e , Park 5.1.2e  
Tanke, 5.1.2e 2  
Her 5.1.2e voort, Vi 5.1.2e 1  
Holterman, Zandspeur 30  
5.1.2e , Burgemeester 5.1.2e  
5.1.2e , Burgemeester 5.1.2e  
5.1.2e , Burgemeester 5.1.2e

# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

| Wet               | Artikel              | Omschrijving                                    | Pagina's                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------|----------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wet open overheid | Art. 5.1 lid 2 sub e | De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer | 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8,<br>9, 10, 11, 12, 13,<br>14, 15, 16, 17, 18,<br>19, 20, 21, 22, 23,<br>24, 25, 26, 27, 29,<br>30, 31, 32, 33, 34,<br>35, 37, 38, 39, 40,<br>41, 42, 43, 44, 46,<br>47, 48, 50, 51, 52,<br>53, 54, 56, 57, 58,<br>59, 60, 61, 62, 63 |