

INGEKOMEN

D.D. 10 NOV 2025

Zaak

779347

Stuk

1013365

Aan:

Woonstichting De Vechthorst

Raiffeisenstraat 2

7711 JH Nieuwleusen

en

Protestantse Gemeente Nieuwleusen

en

Gemeente Dalfsen

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

Raadhuisstraat 1

7721 AX Dalfsen

Onderwerp: Reactie op voorgenomen plannen herontwikkeling Maranathakerk

Plaats en datum: Nieuwleusen, 6 november 2025

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

Op dinsdag 28 oktober werd het plan gepresenteerd om op de locatie naast het huidige kerkgebouw aan de Parklaan maar liefst vijftig unitwoningen te realiseren. Dit plan heeft bij ons en meerdere directe omwonenden grote zorgen opgeroepen. Graag willen wij onze zorgen kenbaar maken met deze brief en u verzoeken dit plan in de huidige vorm te heroverwegen.

De nieuwe plannen voorzien in een samenwerking tussen het kerkbestuur en woningstichting De Vechthorst 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. Wij zijn tegen de voorgestelde invulling en lichten dit graag toe in de volgende punten.

1. Te grote dichtheid aan woningen

Wij kunnen ons niet vinden in het plan om vijftig woningen te realiseren. Dat betekent een verdubbeling van het aantal woonadressen in onze straat op een relatief klein oppervlak. De gemeente voldoet bovendien al aan de norm voor sociale huurwoningen; wij begrijpen daarom niet goed waarom dit project in deze omvang nodig is. Het gebouw wat nodig is om dit toch te realiseren, past totaal niet in het straatbeeld en vormt een zeer grote verandering.

2. Grote zorgen om de gekozen doelgroep

Wij zien bij andere projecten binnen de gemeente dat bij deze doelgroep van sociale huur voor jongeren de ramen en omgeving slecht worden bijgehouden. Wij maken ons dan ook zorgen over het aanzicht van het gebouw na enkele jaren. Verloedering van dit complex is, gezien de hoeveelheid bewoners, een reëel risico. Dit zal leiden tot wrijvingen weerstand tussen bewoners

en buurtbewoners onderling. De behoefte van de doelgroep senioren is niet in kaart gebracht. Dat is een gemiste kans om de units geschikt te maken voor senioren. Juist deze doelgroep moet kunnen wonen in de buurt van winkels, vanwege de geringe mobiliteit. Wij schatten in dat senioren de woningen naast zoveel jongeren onaantrekkelijk zullen vinden, zeker gezien het beperkte woonoppervlak van slechts 50 m².

Daardoor stagneert de doorstroming van senioren naar kleinere woningen, komen hun (te grote) woningen niet vrij voor gezinnen en wordt de doorstroming op de woningmarkt belemmerd.

Wanneer ouderen niet instappen in dit project, zal het gebouw in de praktijk vooral worden gebruikt voor jongeren en/of statushouders die aanspraak hebben op goedkope huurwoningen. Deze doelgroep is niet passend in dit deel van de straat en ook niet wenselijk gezien onze zorgen voor deze overlast.

3. Aantasting van het groene en open karakter

Het voorstel om het kerkgebouw te behouden in de huidige vorm heeft als consequentie dat er gebouwd moet worden op het open grasveld naast de kerk. Op de getoonde impressies was te zien dat dit een forse aantasting betekent van het open en groene karakter van onze buurt. Dit deel van de Burgemeester van der Grondenstraat en de Parklaan vormt de natuurlijke toegang tot het park rondom 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.

Het grasveld is niet alleen een sieraad voor de buurt, maar ook een fijne speelplek voor (klein)kinderen. Het verandert nu van een openbare, toegankelijke ruimte naar een afgesloten terrein.

4. Ingrijpende gevolgen voor uitzicht en privacy

Het plan voorziet in bebouwing van twee of drie woonlagen direct achter onze tuinen. Dit verandert ons uitzicht en woongenot ingrijpend. Bewoners van de bovenwoningen zullen vrij zicht hebben in onze achtertuinen, wat een ongewenste inbreuk vormt op onze privacy. Hoe u dit denkt te voorkomen, is tijdens de presentatie niet toegelicht.

6. Waardevermindering en verkeersdrukte

Wij vrezen waardevermindering van onze woningen als gevolg van de inbreuk op privacy en het verlies van het gevoel van vrij wonen. Tot op heden is er geen erkenning of oplossing voor deze reële zorg gepresenteerd.

Daarnaast zal een verdubbeling van het aantal woonadressen in onze straat — een stijging van maar liefst 83% — onvermijdelijk leiden tot meer parkeerdruk, verkeersbewegingen en risico's voor de verkeersveiligheid, met name voor fietsende kinderen en de aansluiting op de N377. Deze zorgen mogen niet worden onderschat.

7. Behoud van het kerkgebouw is niet noodzakelijk

Het kerkgebouw heeft in de huidige vorm geen functie meer. Het gebouw is niet monumentaal. De mensen die wij spreken in onze omgeving vinden het gebouw niet eens mooi. (Dit punt is ook uw onderzoek waard!) Op alle mogelijke manieren probeert het kerkbestuur toch het gebouw te behouden en daardoor hebben zij de lusten binnen deze constructie (de blijvende inkomsten) en wij de directe nadelen, de lasten. Het voelt voor ons alsof zij goed zorgen voor de eigen gemeenschap, maar niet voor de burens. In de keuze voor de samenwerkende partijen zijn wij immers vooraf niet betrokken, terwijl het ons direct aangaat. Communicatie is te laat op gang

gekomen. Wij hadden kunnen meedenken in een vroeg stadium maar het bleef wel heel lang stil. Wij betreuren het handelen van het kerkbestuur ten zeerste en nemen het hen ook kwalijk. Hopelijk komt u tot inkeer.

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 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. Wij denken daarbij aan ouderen, omdat dit aansluit bij de direct omwonenden en de voorzieningen dichtbij. Op die manier kan worden voorzien in de woningbehoefte voor senioren, terwijl het open karakter van dit deel van burg. Van der Grondenstraat en kruising Parklaan behouden blijft.

Wij hopen dat de gemeente, de kerk en De Vechthorst bereid zijn om samen met de direct omwonenden te werken aan een aangepast plan — een plan dat niet tegenover, maar **met** de bewoners wordt ontwikkeld.

Zo kan het een gezamenlijk project worden dat recht doet aan de historie, de omgeving én het woonplezier van iedereen.

Met vriendelijke groet

