

Van: " " <@vechthorst.nl>
Verzonden: dinsdag 25 november 2025 12:00
Aan: " " <@dalfsen.nl>; " " <@dalfsen.nl>
Onderwerp: FW: 2022_287 | PPT vanavond
Bijlage(n): 2022_287_PRES_TOTAAL_25112025.pdf

Dag " " en " ",

Hierbij de presentatie voor vanavond. Het lijken veel sheets, maar de teksten erbij zijn kort.

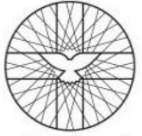
Met vriendelijke groet,

" "
senior Projectmanager Vastgoedontwikkeling

" "
www.vechthorst.nl
Raiffeisenstraat 2, 7711 JH, Nieuwleusen



VechtHorst
Thuis in fijn wonen



Protestantse
gemeente
Nieuwleusen

VechtHorst
Thuis in fijn wonen

Gespreksavond Maranathakerk

25 november 2025

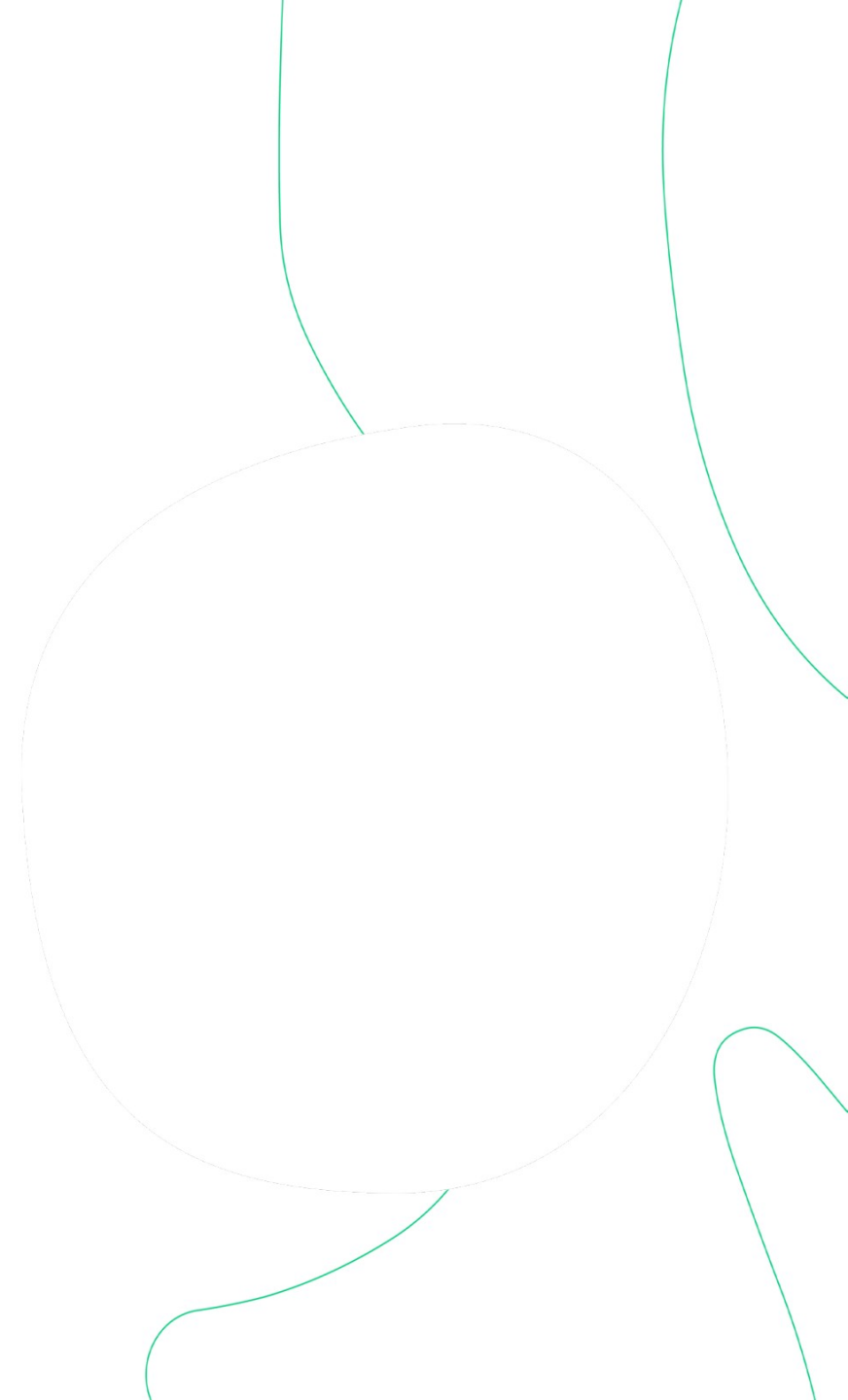
Programma

Doel bijeenkomst: over en weer luisteren, per thema

Thema's onderverdeeld

- Proces en participatie
- Keuze toekomst kerk
- Volkshuisvestelijk programma
- Stedenbouwkundig en parkeren

Afronding rond 21 uur.





Proces en participatie

Vroegtijdige betrokkenheid omgeving

- 10 juni 2025 Intentieovereenkomst PG en VechtHorst voor verkenning mogelijkheden (met persbericht)
- 28 oktober 2025 1^e informatieavond om resultaat van de verkenning te delen, geen uitgewerkt plan om eerst uw mening en aandachtspunten uit de omgeving op te halen

> **Vandaag toelichting op uw reacties zodat we de juiste aandachtspunten meenemen**

- Uitwerking verkenning naar ontwerp
- Informatieavond over ontwerp dat gereed is om in BOPA-procedure te gaan
- Indiening stukken / aanvraag BOPA (uitgebreide omgevingsvergunning)
- Verlenen omgevingsvergunning met bezwaar- en beroepsmogelijkheid



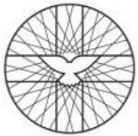
Proces en **participatie**

Wat houdt participatie in:

- Organisatie door de initiatiefnemer(s) in overleg met de gemeente
- Inwinnen van meningen en aandachtspunten
- Initiatiefnemer kan plan daarop (deels) aanpassen
- Geen vetorecht
- Resultaten participatie horen bij de vergunningaanvraag

- “Zoeken naar balans tussen het benutten en het beschermen van de leefomgeving.”
- “Elke verandering kan tot onzekerheid en ongemak leiden. Goede verhoudingen en rekening houden met elkaar helpt om prettig samen te leven.”

- Bronnen: Informatiepunt Leefomgeving, VNG Participatie binnen de Omgevingswet: een toelichting voor raadsleden



Protestantse
gemeente
Nieuwleusen



1

Maranathakerk

adres:

Burg. Van der
Grondenstraat 73

bouwjaar:

1965

architect:



monumentenstatus:

geen





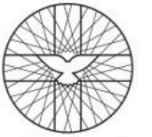
Protestantse
gemeente
Nieuwleusen

Keuzes kerk: een terugblik

1. Op 6 november 2023 besluit de Hervormde Gemeente om de Maranathakerk aan de eredienst te onttrekken.*
2. Een te respecteren besluit binnen het proces van samengaan van de beide voormalige gemeenten (hervormd en gereformeerd, per 1 januari 2024).
3. Maranathakerk nu nog volop in gebruik, door intern en externe gebruikers.
4. Werkgroep opgestart die onderzoek zal doen en voorbereidingen zal treffen voor de toekomst van de Maranathakerk.

*

1. *Glas applique dient te worden bewaard.*
2. *Reële verkoopopbrengst.*
3. *Liefst maatschappelijke invulling / functie (geen kerk).*
4. *Ruimte voor het dorp.*
5. *Behoud herkenbaarheid identiteit gebouw / plek.*



Protestantse
gemeente
Nieuwleusen

Oriëntatie op mogelijkheden

- In gesprek met de gemeente Dalfsen over:
 - Stedenbouwkundige mogelijkheden / bestemmingsplan
 - Stadsbouwmeester gemeente: dit is erfgoed.
 - Parkeren
- Externe begeleiding door Kaader kerkadvies
- Onderzoek en oriëntatie door KKG t.a.v. marktwaarde
- Gesprekken met Vechthorst



Protestantse
gemeente
Nieuwleusen

Uitkomsten oriëntatie

- Geen voorstander van volledige sloop, gezien karakteristieke eigenschappen van het gebouw in haar omgeving.
- Herbestemming van (delen van) het gebouw acht men goed mogelijk.
- Een herbestemming tot wonen ligt het meest voor de hand.
- Waardevol om het een passende maatschappelijke herbestemming te kunnen geven.
- Sociaal-maatschappelijk / cultuurhistorisch / wonen / zorg.

Opbrengst gesprekken met Vechthorst

- Lokale partner, gesprekken zijn positief en transparant.
- Bestemming 'wonen' zo goed mogelijk met behoud van contouren gebouw, w.o., de kerkzaal en de klokketoren.
- Vechthorst zet zich lokaal in voor maatschappelijke doelen op het gebied van sociale huisvesting en leefbaarheid.
- Vechthorst is partner voor de gemeente Dalfsen bij de uitvoering van gemeentelijk Volkshuisvestingsplan.
- Intentie voor herontwikkeling naar wonen dat voorziet in lokale woonbehoefte, sociale huur voor senioren / starters.
- Combinatie met een deel zorg of zorgwoonvorm is een optie



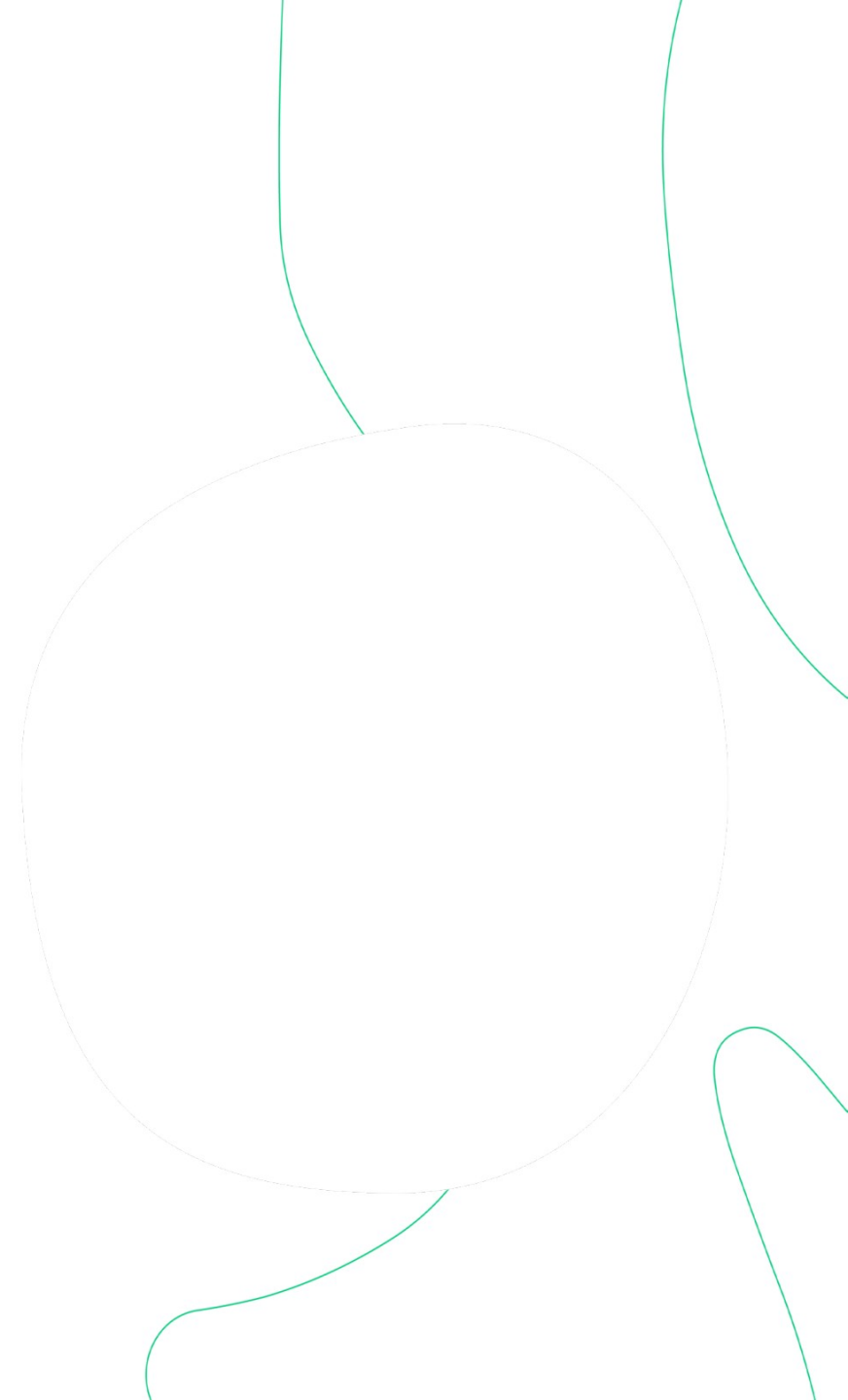
Protestantse
gemeente
Nieuwleusen

Gemeenteavond dd. 7 mei 2025

- Uitkomsten en advies van de werkgroep gepresenteerd aan de leden van de kerkelijke gemeente namens de kerkenraad.
- Opkomst ca. 100 leden van de kerkelijke gemeente
- **Conclusie:**
Algehele instemming om exclusief vervolgtraject op te starten met Vechthorst als lokale partner.

Getekende intentieovereenkomst met Vechthorst dd. 10-06-2025 (publicatie Marskramer)

Volkshuisvesting



Wat is een woningcorporatie

Wat

- stichting zonder winstoogmerk
- bouwen, beheren en verhuren van sociale huurwoningen

Voor wie

- gemeente Dalfsen en gemeente Staphorst, ca. 3000 woningen

Doel

- bouwen mensen met een lager of middeninkomen te voorzien van kwalitatieve en betaalbare huisvesting door huurregulering



Waarom bouwen (volkshuisvestingprogramma)

Doelen gemeente Dalfsen

- Veel nieuwe woningen bouwen, door lokale vraag
- Opgave: 30% daarvan is een sociale huurwoning
- Bestaand vastgoed beter benutten
- Ouderen kunnen op een prettige manier wonen
- Juiste woningen voor aandachtsgroepen
- Versterken kwaliteit woonomgeving

- Doelen van het Volkshuisvestingsprogramma**
1. Bouw van 900 woningen t/m 2030
 - In de eerste plaats voor de lokale vraag, maar ook vanwege regionale opgave
 - Elke kern heeft ruimte om te groeien
 - Primair bouwen op uitbreidingslocaties, voor behoud van ons dorpse karakter
 - We nemen knelpunten weg om woningen sneller te kunnen realiseren
 2. Bouw van woningen waar de grootste behoefte aan is: betaalbaar en iets kleiner
 - 15% van onze nieuwbouw is sociale koop; bedoeld op starters
 - We bouwen iets kleinere woningen dan voorheen om ze betaalbaar te houden
 - 30% van onze nieuwbouw bestaat uit sociale huur
 - We bouwen minimaal 220 nulredenwoningen voor senioren t/m 2030
 3. Bestaande woningen en vastgoed beter benutten
 - We bieden ruimte om agrarische vastgoed om te zetten tot woonruimte
 - We onderzoeken of we de mogelijkheden voor woningsplitsing en transformatie kunnen vergroten, mits de omgevingskwaliteit gewaarborgd blijft
 - We onderzoeken of we meer ruimte kunnen geven aan premantelzorgwoningen
 - We gaan voort met de verduurzaming van de woningvoorraad
 4. Ouderen kunnen op een prettige manier blijven wonen
 - +30 geclusterde woonvormen voor ouderen met een gemiddelde zorgvraag
 - +65 zorggeschikte woningen voor ouderen met een zware zorgvraag
 - Woningen voor ouderen clusteren we rondom voorzieningen (Woonzorgzones)
 - We nemen maatregelen om de doorstroming te bevorderen
 - We vergroten de inzet op preventie, ondersteuning, ontmoeting en samenwerking
 5. De juiste woningen voor aandachtsgroepen
 - We bieden betaalbare en passende woningen voor overige zorgdoelgroepen (waaronder mensen met verstandelijke beperking, uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang, Jeugdzorg)
 - Creëren van woonomgeving waar zorgvrager en andere bewoners prettig wonen
 - Rekening houden met woningbehoefte van arbeidsmigranten, statushouders en woonwagenbewoners
 6. We versterken de kwaliteit van onze woonomgeving
 - Voldoende kans voor lokale woningzoekenden om een woning te vinden
 - We houden rekening met klimaatadaptatie en biodiversiteit in onze wijken
 - Goede bereikbaarheid en leefbaarheid van wijken

Voor wie



Inkomenstabel **VechtHorst**

Passend toewijzen 2025

Met hoeveel personen gaat u verhuizen?	Wat is het jaarinkomen van uw huishouden? (Het inkomen van uw kinderen telt niet mee)	Wat is de maximale huurprijs?
 1 persoon	t/m € 28.375 van € 28.376 t/m € 49.669 van € 49.670 t/m € 67.366 vanaf € 67.367	t/m € 682,96 € 682,97 t/m € 900,07 € 900,08 t/m € 1184,82 vanaf € 1184,83
 2 personen	t/m € 38.500 van € 38.501 t/m € 54.847 van € 54.848 t/m € 89.821 vanaf € 89.822	t/m € 682,96 € 682,97 t/m € 900,07 € 900,08 t/m € 1184,82 vanaf € 1184,83
 3 personen of meer	t/m € 38.500 van € 38.501 t/m € 54.847 van € 54.848 t/m € 89.821 vanaf € 89.822	t/m € 731,93 € 731,94 t/m € 900,07 € 900,08 t/m € 1184,82 vanaf € 1184,83

Ik ben ouder dan de AOW-leeftijd. Wat is er voor mij anders?

De AOW-leeftijd in 2025 is 67 jaar. Bent u ouder dan de AOW-leeftijd? Dan gelden er andere inkomensgrenzen voor de huishoudens met de kleinste inkomens. Voor eenpersoonshuishouden geldt € 27.775 of minder en voor twee- en meerpersoonshuishouden geldt € 37.350 of minder.

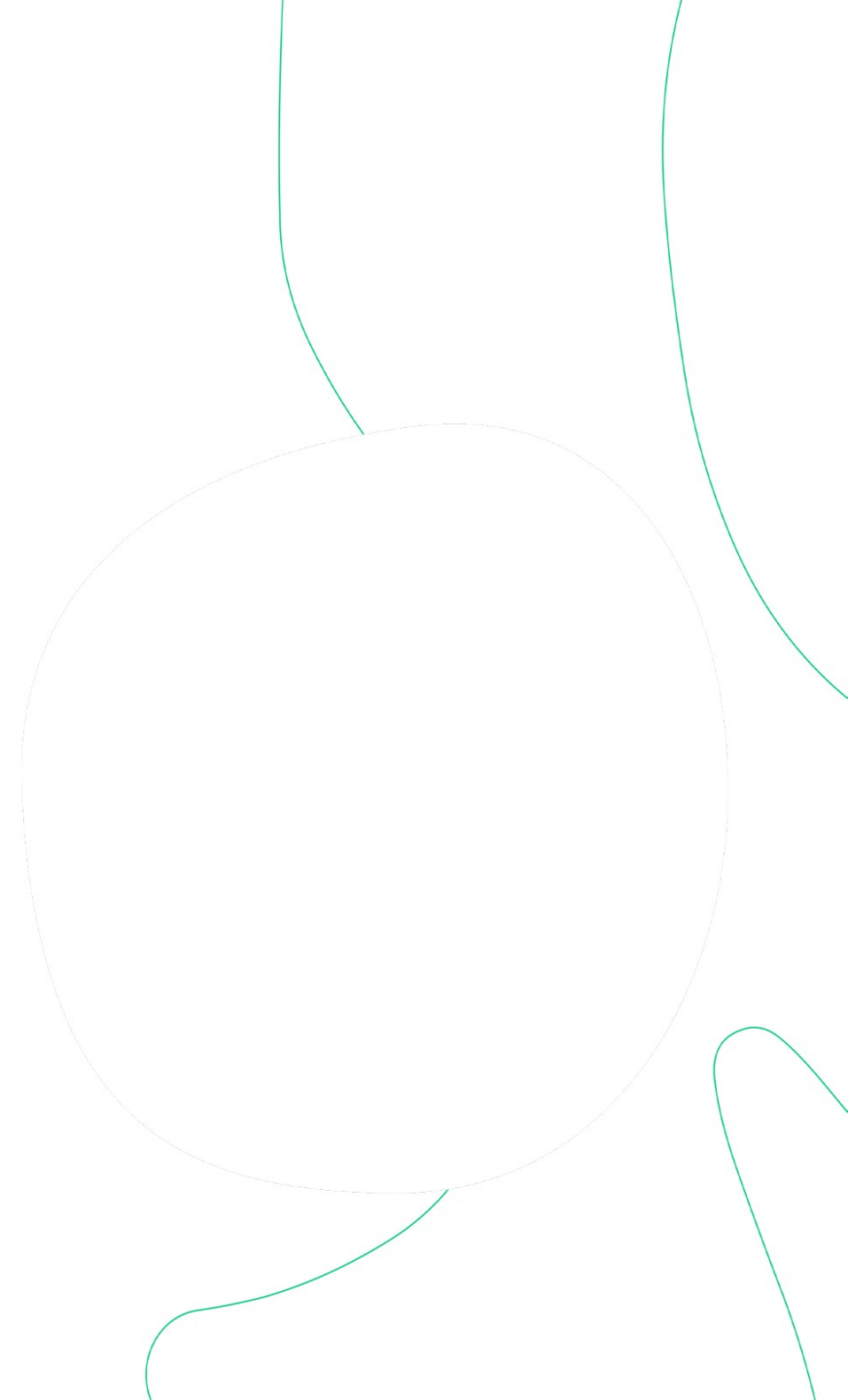
Ik ben jonger dan 23 jaar. Wat is er voor mij anders?

Ben je alleen én heb je een huishoudinkomen van € 28.375 of lager? Of ben je met meerdere personen én heb je een huishoudinkomen van € 38.500 of lager? Dan kom je in aanmerking voor een huurwoning met een huur tot en met € 477,20. Je hebt dan ook recht op huurtoeslag.

Idee Maranathakerk

Opgaves komen bij elkaar

- Lokale behoefte woonruimte voor kleine huishoudens is groot
- Locatie heeft voorzieningen in nabijheid
- Zelfstandig wonen, ideaal voor starters, ouderen
- Er is ruimte voor ontmoeting en eventueel zorg aan huis
- Plek met historie, identiteit, behoud door hergebruik
- Van en voor lokaal, met maatschappelijke inslag



Kaader

Stedenbouwkundig

Maranathakerk

adres:

bouwjaar:

architect:

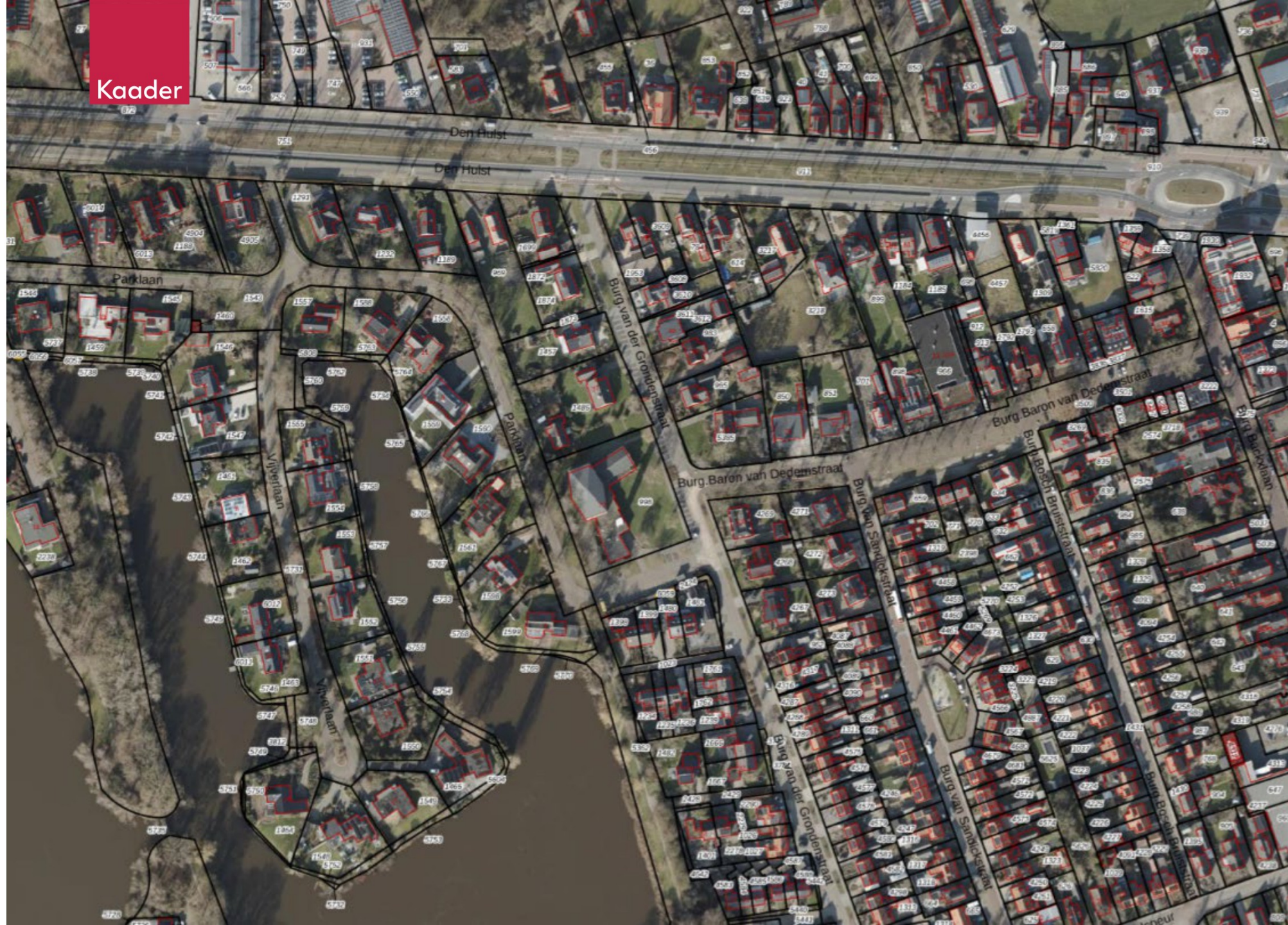
monumentenstatus:

Burg. Van der Grondenstraat 73
1965

geen

3

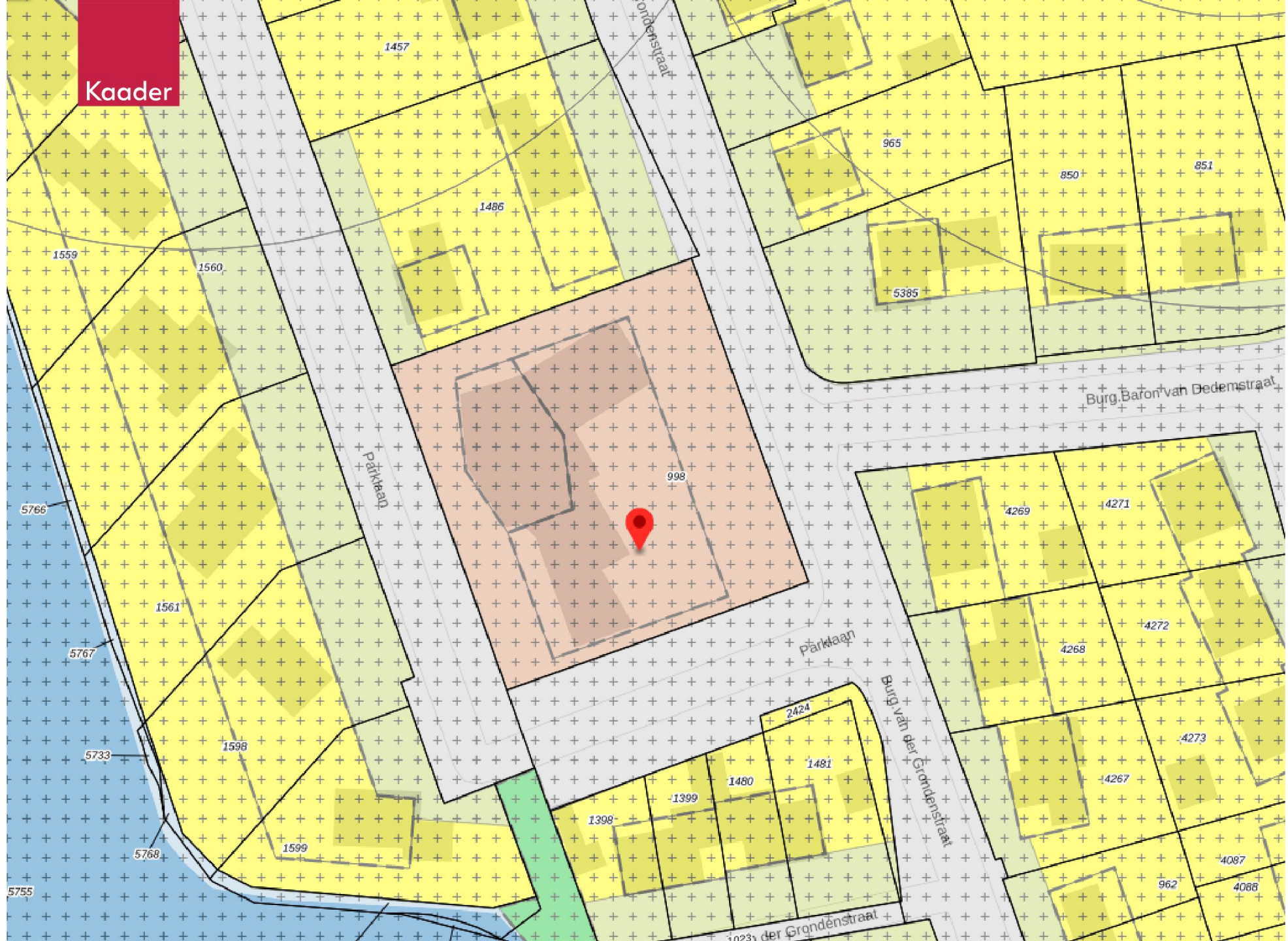
Kaader





Kaader

Kaader



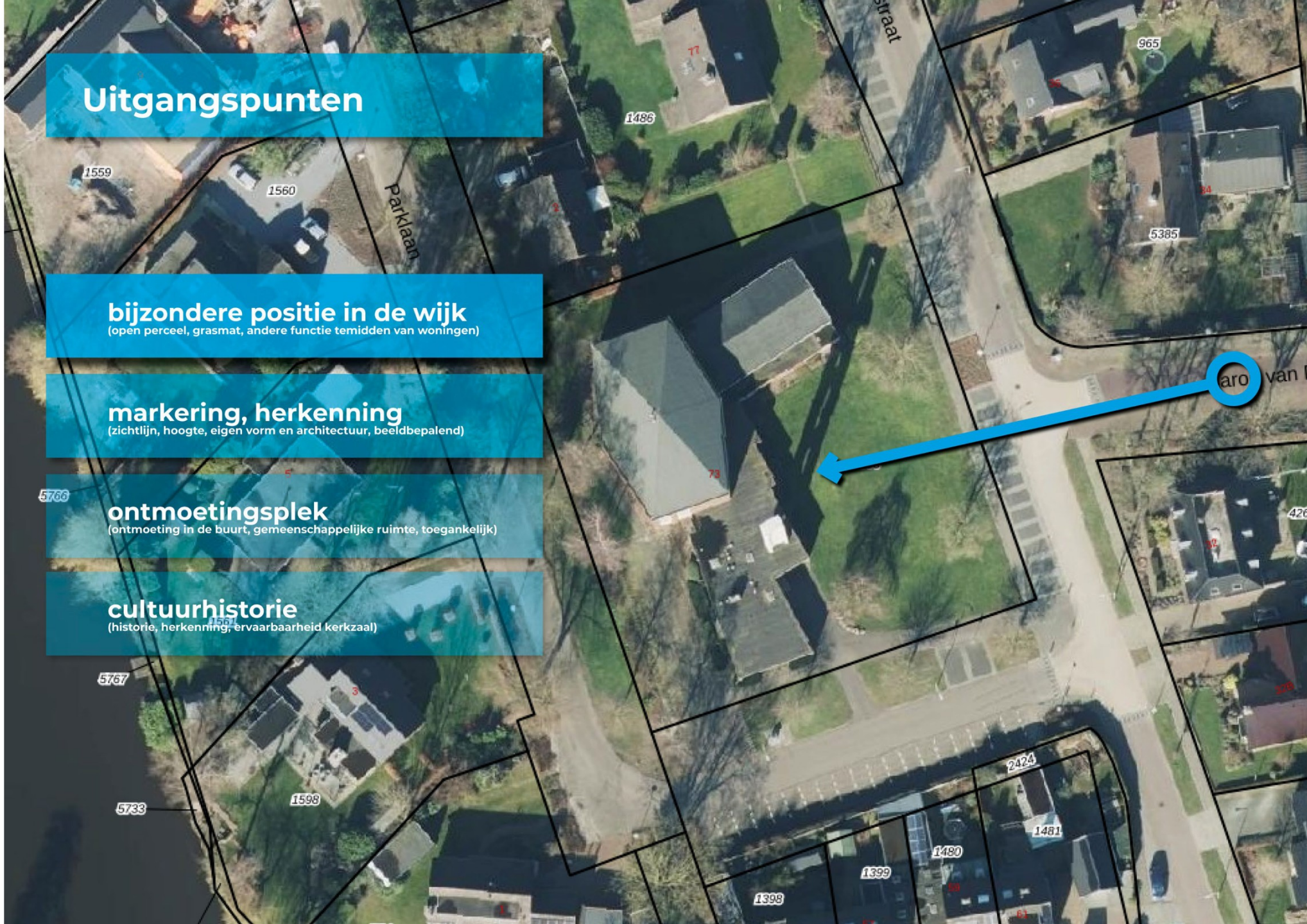
Uitgangspunten

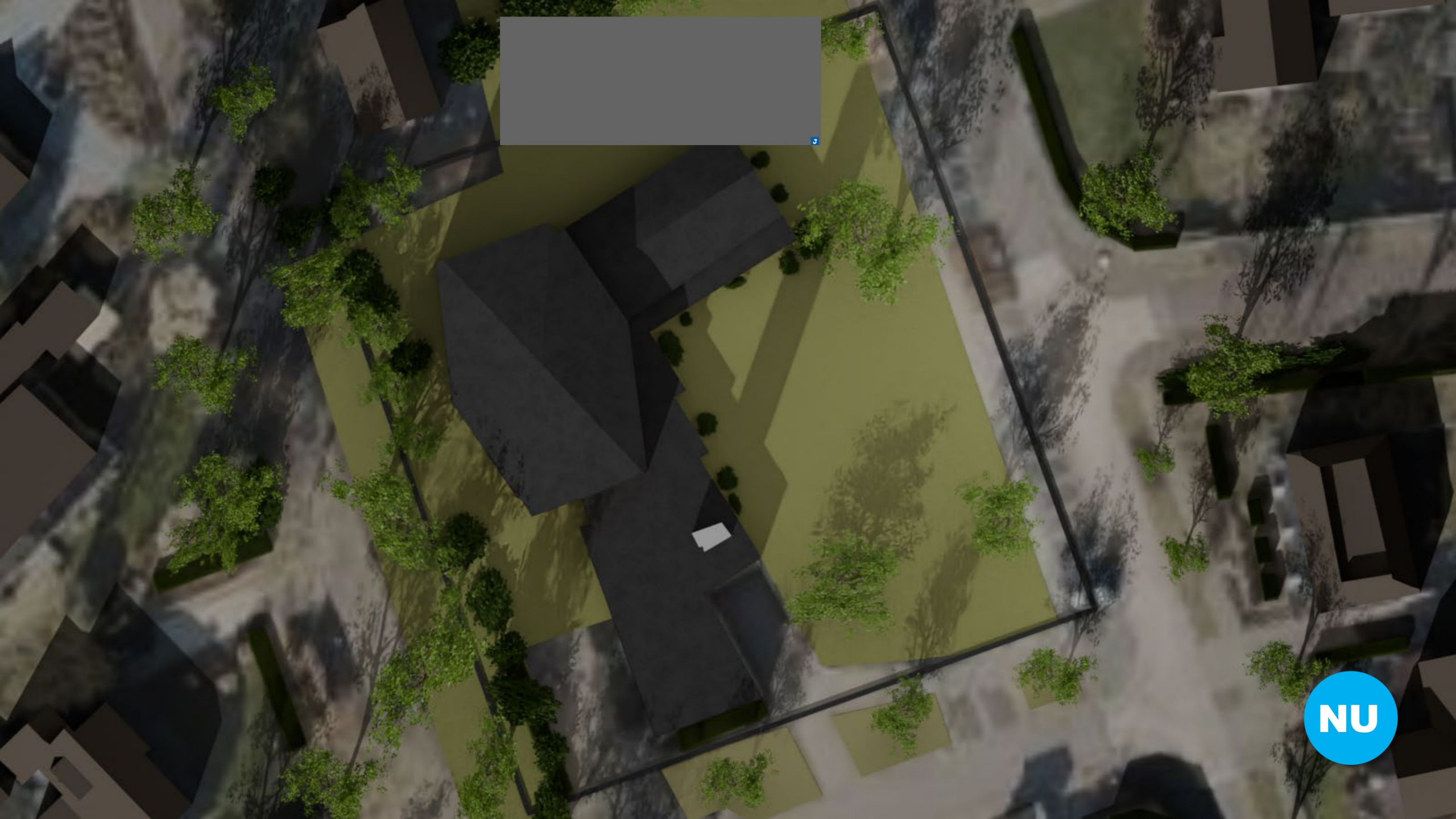
bijzondere positie in de wijk
(open perceel, grasmat, andere functie temidden van woningen)

markering, herkenning
(zichtlijn, hoogte, eigen vorm en architectuur, beeldbepalend)

ontmoetingsplek
(ontmoeting in de buurt, gemeenschappelijke ruimte, toegankelijk)

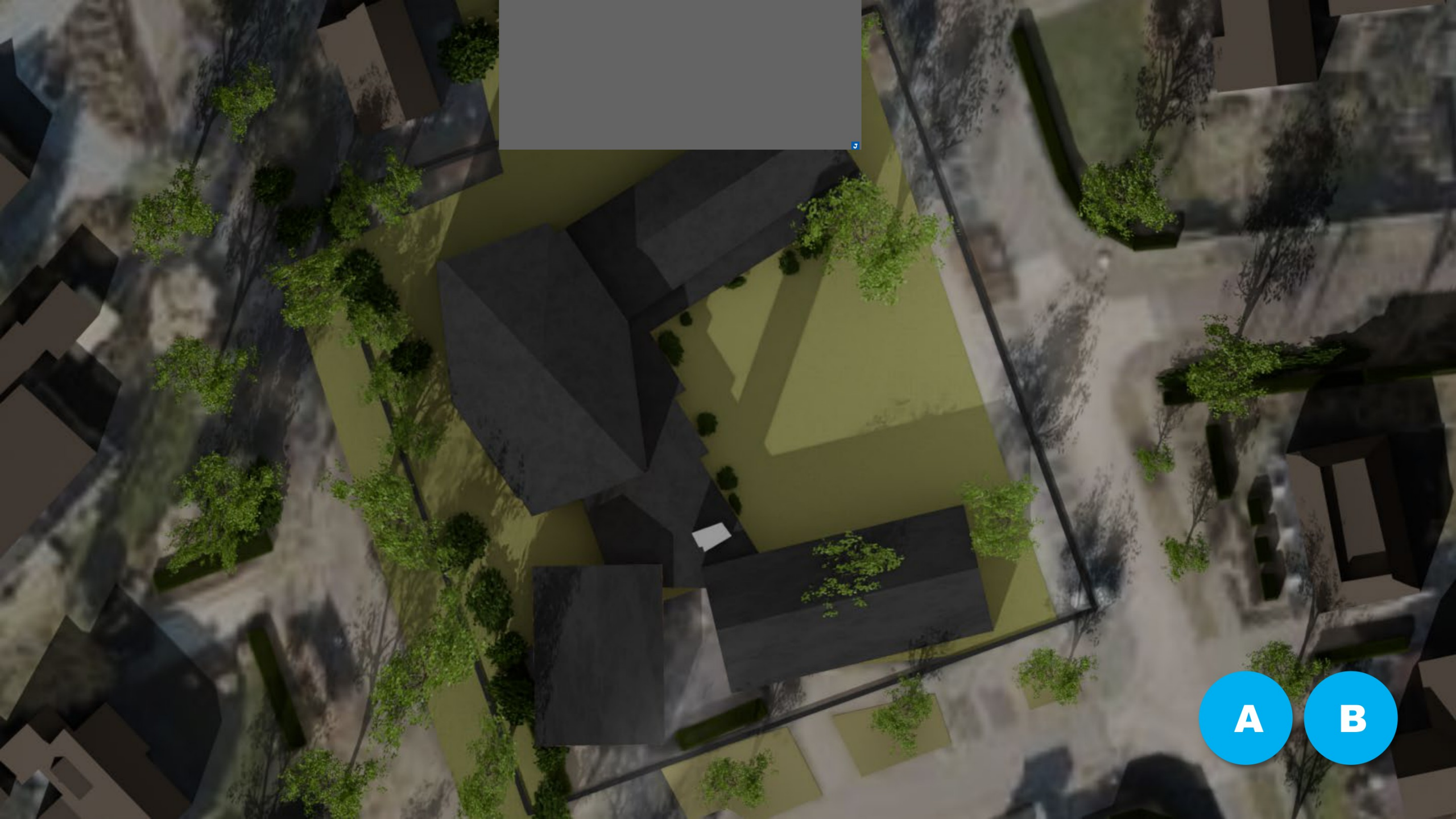
cultuurhistorie
(historie, herkenning,ikbaarheid kerkzaal)





3





A

B







B









B





NU





B









B



Burgemeester van
der Grondenstraat

NU





A



B

Parkeerplaatsen omgeving kerk



Gebruik parkeerplaatsen



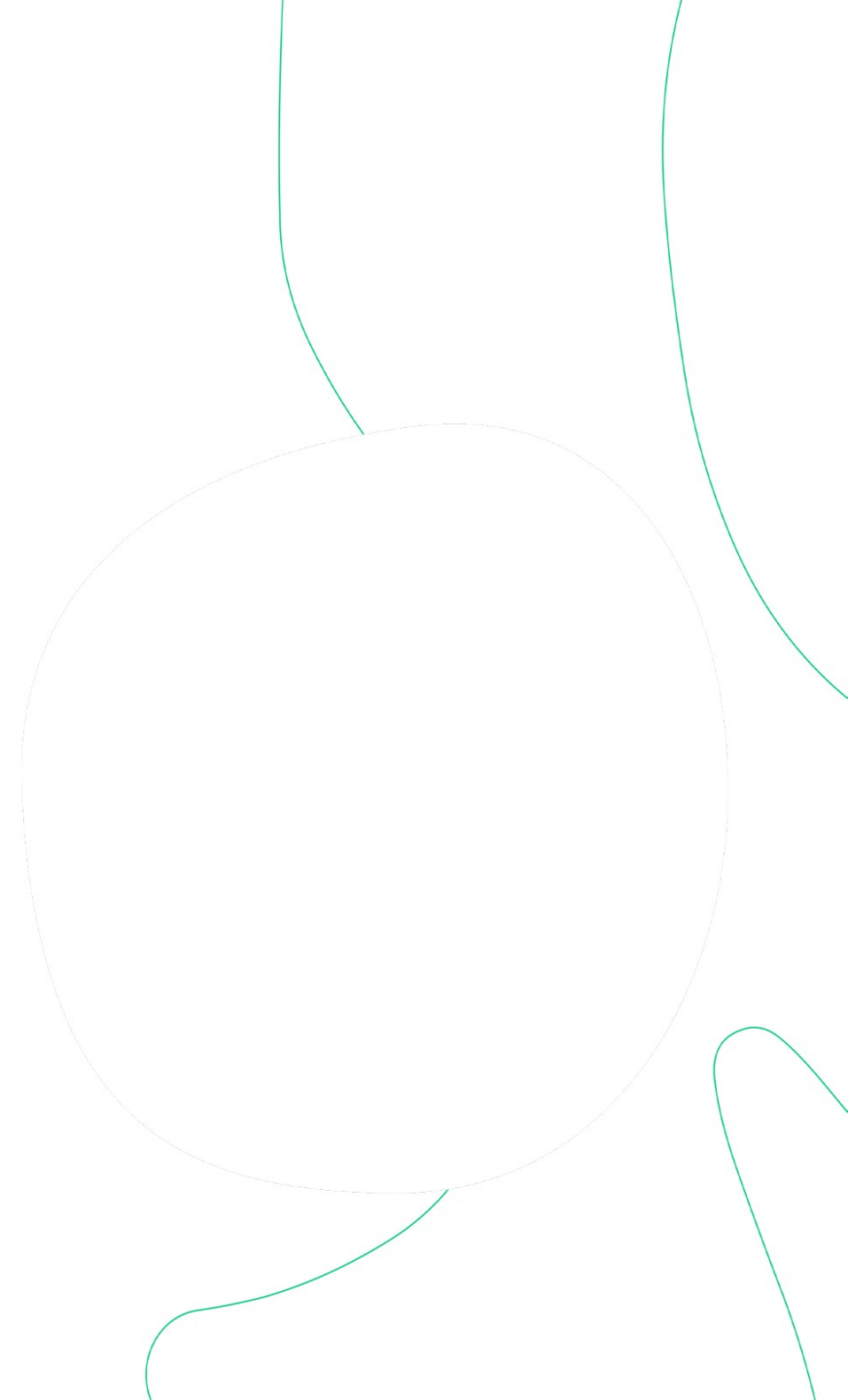
Afrondende vragen?



Afronding

Vervolg

- Reactie op uw brieven volgt
- Uitwerking verkenning naar ontwerp met uw aandachtspunten
- Dan weer informatie avond



Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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