

Bijlage 1 - reactie op de ingezonden brieven en de gesprekavond van 25 november 2025

Hieronder geven VechtHorst en PG Nieuwleusen een reactie op de zorgen en opmerkingen die zijn ingebracht via de ontvangen brieven en die aanvullend zijn besproken tijdens de gespreksavond van 25 november. We hebben uw zorgen en opmerkingen en onze reactie daarop ingedeeld volgens de 4 thema's hieronder:

1. Proces, communicatie en participatie
2. Keuze toekomst kerk
3. Volkshuisvestelijk programma
4. Stedenbouwkundig
5. Adviezen/oproep aan VechtHorst en PG Nieuwleusen

1. PROCES, COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE

Samenvatting ingebrachte punten uit de ingezonden brieven:

- a) Buurtbetrokkenheid voorafgaand aan Intentieovereenkomst: Het betreurt ons dat wij vanuit de media hebben moeten vernemen dat de PG Nieuwleusen een intentieverklaring met VechtHorst heeft ondertekend.
- b) Tijdens de Informatieavond van 28 oktober 2025 is geen centrale presentatie gegeven maar zijn bezoekers in kleine groepen door verschillende vertegenwoordigers van informatie voorzien. Hierdoor hebben niet alle aanwezigen dezelfde feiten, uitleg of uitgangspunten gehoord. Dit geeft ons een onbehaaglijk gevoel over het geheel en het vermoeden dat er 'meerdere agenda's' gehanteerd worden en dat we niet correct geïnformeerd worden.
- c) Onduidelijkheid over de plannen. Er zijn bijvoorbeeld gebouwen getoond waar geen ramen en deuren in zaten. Er stond geen auto geparkeerd. En bestaande bebouwing rondom de kerk is ook niet ingetekend. Met de direct aanwonenden hebben we inmiddels meerdere malen contact gehad en gisteren (op 4 november 2025) een meeting gehad. Ons werd daar duidelijk wat de concrete plannen zijn. En we zijn daar erg van geschrokken. Er is 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. Wie de ruimte dan evt. zal moeten verhuren/beheren?
- d) Reactieformulieren. Het verbaast ons dat wij bij het verlaten van de zaal direct het formulier moesten invullen en daarmee geen tijd kregen om na te denken. Het direct invullen van een reactieformulier heeft ons op dat moment deels overvallen. Om die reden schrijven we deze brief met aanvullende opmerkingen en aandachtspunten. In navolging op de door u georganiseerde informatieavond hebben de direct omwonenden een avond georganiseerd waarin ieder zijn haar zorgen/mening kon delen. Daar werden de plannen ons duidelijker.
- e) Schrijven VechtHorst n.a.v. reactieformulieren: We herkennen we ons niet in het geschetste beeld in het schrijven van de Vechthorst 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.
- f) De communicatie tijdens deze informatiebijeenkomst voelde voor ons niet als echte participatie, maar eerder als eenrichtingsverkeer. Er werd vooral informatie verstrekt, zonder dat er werkelijk werd geluisterd naar onze zorgen. Oproep om de buurt als belanghebbende voortaan actief en transparant te betrekken bij de verdere planvorming.
- g) Ontwerp onduidelijk. Tijdens de eerste informatieavond waren de aantallen woningen 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.

Reactie VechtHorst en PG Nieuwleusen

We vinden het jammer dat u een negatieve bijmaak heeft overgehouden aan het proces tot dusver. Met het publieke persbericht in de Marskramer van 11 juni 2025 hebben we gemeend belangstellenden en belanghebbenden vroegtijdig te informeren over de intentie die er ligt tussen VechtHorst en PG Nieuwleusen om de mogelijkheid van sociale woningbouw voor één- en tweepersoonshuishoudens in de kerk te verkennen. De informatiebijeenkomst van 28 oktober 2025 was bedoeld om u mee te nemen in de eerste schetsen van deze verkenning; twee realistische en haalbare varianten, maar nog niet in detail uitgewerkt met concrete plattegronden en bijvoorbeeld

raampartijen, bergingen en balkons. We hebben u gevraagd wat u belangrijk vindt voor de verdere ontwikkeling van dit plan, zodat we weten met welke aandachtspunten we rekening moeten houden. Gezien het grote aantal aanmeldingen voor deze informatieavond hebben we ervoor gekozen om dit niet alleen persoonlijk in gesprek met u, maar ook via een vrijblijvend in te vullen reactieformulier bij u op te vragen. U geeft in uw brieven aan dat u als buurt op 4 november 2025 een eigen bijeenkomst heeft georganiseerd, om zo onduidelijkheid over de plannen weg te halen. VechtHorst en PG Nieuwleusen hadden voor deze bijeenkomst graag een uitnodiging ontvangen om onrust door mogelijk onjuiste aannames te voorkomen. Uw zorgen hebben wij na afloop van deze bijeenkomst op schrift ontvangen. We nemen uw zorgen serieus en hebben tijdens de gespreksavond van 25 november 2025 een groot aantal punten wederzijds kunnen toelichten. Op uw verzoek delen we ons verslag van de gespreksavond met u.

Samengevat concluderen wij, VechtHorst en PG Nieuwleusen als initiatiefnemers, dat er veel weerstand is tegen het plan uit de eerste verkenning. De reacties geven aan dat het verschil tussen de wensen en belangen van initiatiefnemers en omwonenden erg groot is. Het instellen van een klankbordgroep die de buurt vertegenwoordigt wordt in deze fase dan ook niet van waarde gezien. De opgehaalde meningen en aandachtspunten worden, indien relevant en mogelijk, meegenomen in de verdere planuitwerking naar een ontwerp. Voordat dit ontwerp in de procedure van vergunningsaanvraag ingediend wordt, zal een volgend informatiemoment worden ingepland met de omwonenden.

2. KEUZE TOEKOMST KERK

Samenvatting ingebrachte punten uit de ingezonden brieven:

- a) 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.
- b) Keuze voor Vechthorst. Met de keuze voor VechtHorst is gekozen voor sociale huurwoningen. Hiermee is de basis gelegd voor ons grootste bezwaar tegen uw plan.
- c) Overweeg sloop van het kerkgebouw als het gebouw een andere functie moet hebben dan maatschappelijk. 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.

Reactie PG Nieuwleusen:

We hebben uw oproep en het moreel beroep dat u op ons doet om terug te gaan naar de tekentafel gehoord. We begrijpen dat u als buurt graag inspraak had gehad in de toekomst van het gebouw maar iedere eigenaar mag dit zelf besluiten. Ze heeft daarvoor een zorgvuldige afweging gemaakt en daarbij ook advies opgevraagd bij verschillende organisaties waaronder de (stadsbouwmeester van de) gemeente. De uitkomst daarvan is het plan om de kerk te verbouwen tot sociale huisvesting en een maatschappelijke functie; bestemmingen waar de kerk in deze tijd van woningnood graag aan bijdraagt.

3. VOLKSHUISVESTELIJK PROGRAMMA

- a) De doelgroep is onduidelijk. 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. Hiervoor zijn de geplande appartementen niet geschikt.
- b) Wij vrezen overlast, met name wanneer dit complex bedoeld is voor jongeren.
- c) Startnotitie Woonzorgvisie Gemeente Dalfsen (2024) Gemeente Dalfsen vraagt om levensloopbestendige, grondgebonden seniorenwoningen. Het huidige plan voorziet daar niet in.
- d) Oproep om eerst een actuele behoefteanalyse uit te voeren voor Nieuwleusen (beter aansluiten bij de Woonzorgvisie 2024). Ontwikkel een plan dat beter hierop aansluit, de doorstroming op de woningmarkt bevordert en recht doet aan het karakter, de rust en de veiligheid van onze buurt.

- e) Doorstroming op de woningmarkt wordt alleen bereikt als ouderen passende woonruimte krijgen. Het huidige plan met kleine appartementen van 50 m² sluit hier niet op aan en zal leiden tot tijdelijke bewoning en mogelijk inzet voor doelgroepen waarvoor de wijk niet geschikt en ingericht is.
- f) De behoefte van de doelgroep senioren is niet in kaart gebracht. De locatie van de Maranathakerk ligt op loopafstand van winkels, openbaar vervoer en andere voorzieningen. Juist daardoor is deze plek ideaal voor seniorenwoningen, waar ouderen zelfstandig kunnen blijven wonen met behoud van voorzieningen in de directe nabijheid.
- g) Woonvorm niet aantrekkelijk voor ouderen. De voorgestelde woonvorm met kleine eenheden van ongeveer 50 m² lijkt niet aantrekkelijk voor ouderen. Veel senioren zullen hun eigen huis niet willen opgeven voor zo'n kleine ruimte.
- h) Ouderen willen niet tussen jongeren wonen. Die hebben vaak een heel ander ritme. Dat maakt het niet tot een rustige woonomgeving.
- i) Voldoende betaalbare 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.
- j) 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.
- k) Verloedering in de wijk. 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.

Reactie VechtHorst en PG Nieuwleusen:

De noodzaak voor de realisatie van nieuwe sociale huurwoningen, ook in Nieuwleusen, volgt uit het volkshuisvestelijk programma van de gemeente Dalfsen, dat gebaseerd is op landelijk en lokaal woningbehoefte-onderzoek en de demografische ontwikkelingen. Dit volkshuisvestelijk programma is vastgesteld door de gemeenteraad. VechtHorst voert haar activiteiten voor de sociale huursector uit binnen dit programma. De opgave om tot 30% sociale huurwoningen te komen is daar onderdeel van. Helaas wordt dit ondanks de realisatie van sociale huurwoningen in andere delen van de gemeente en specifiek Nieuwleusen nog niet behaald. Om tot de gewenste betere benutting te komen, is naast grondgebonden woningen ook stapeling noodzakelijk, ook van levensloopbestendige woningen.

De toewijzingscriteria en de beoogde doelgroepen zijn toegelicht tijdens de gespreksavond op 25 november 2025. Hiervoor verwijzen we naar de gedeelde presentatie en het verslag van die avond.

De woninggrootte van 50 m² oppervlak is een theoretische gemiddelde oppervlakte die voor de verkenning gebruikt is om de economische haalbaarheid te analyseren.

Dit als gemiddelde waarde, dus absoluut niet als ontwerpgrootte. Referentieplattegronden voor één- en tweepersoonshuishoudens variëren van 45 tot 70 m². In de uitwerking van verkenning naar ontwerp wordt dit uitgedetailleerd.

Voor onze nieuw te bouwen huurwoningen werken we aan een breed plan voor een goede leefbaarheid. Bij de verdere uitwerking van dit plan zal dit een concretere vorm gaan krijgen. We

willen samen met onze huurders zorgen voor een fijne woonomgeving waarin het voor iedereen prettig samenleven is. VechtHorst voert een proactief beleid om de leefbaarheid, specifiek de directe omgeving, op het gewenste niveau te houden. Onze wijkopzichters en het team Leefbaarheid monitoren proactief de omgeving rondom onze huurwoningen. Indien tuinen onvoldoende onderhouden worden, spreken wij huurders hierop aan. Bij onvoldoende actie worden zij vervolgens aangeschreven, en in het uiterste geval schakelen wij een externe partij in voor het onderhoud op kosten van de huurder. Onze wijkopzichters staan verder in nauw contact met wijkbeheer van de gemeente. Ook kopers moeten af en toe gewezen worden op het onderhoud van hun tuin.

4. STEDENBOUWKUNDIG

Samenvatting ingebrachte punten uit de ingezonden brieven:

Volume, bebouwingsdichtheid en beeldkwaliteit

- a) Verdubbeling aantal woningen: De komst van 40 tot 50 kleine sociale huurwoningen betekent bijna een verdubbeling van het aantal woningen in de straat.
- b) Visueel verstorend in de wijk. Onze wijk bestaat overwegend uit vrijstaande en twee-onder-éénkapwoningen 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.
- a) Aantasting groene karakter van de buurt. 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.
- b) De ruimtelijke impact is aanzienlijk en niet in lijn met het dorps-, kleinschalige karakter van Nieuwleusen. Dit plan past ruimtelijk niet in het patroon van overwegend vrijstaande – en twee-onder-één-kapwoningen op ruime kavels en bedreigen de beeldkwaliteit en het dorps- ruimtelijke karakter. Terwijl dit juist wordt nagestreefd in het beleid van de Gemeente Dalfsen, zie Welstandsnota / beleid.
- c) De schaal en hoogte passen niet bij het karakter van de bestaande bebouwing. Dit geeft onveilig gevoel, het ‘ons kent ons’ valt weg door een wijk in een wijk te plaatsen.
- d) 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.
- e) De architectuur zal hoogstwaarschijnlijk niet passen in de wijk. In Nieuwleusen zijn er legio voorbeelden van projecten van Vechthorst die qua architectuur en esthetiek niet in de prijzen zullen vallen. Begrijpelijk maar voor de buurt is de uitstraling van een eventueel te bouwen pand wel degelijk van groot belang.
- f) Behoud kerkgebouw 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!)
- g) Geen gezichtsbepalend gebouw. Het behoud van delen van de kerk draagt niet bij aan het dorpsbeeld. Het is dan onlogisch om de kerk gedeeltelijk te behouden, terwijl dat ten koste gaat van ruimtelijke kwaliteit en ontwerprijheid.

Reactie VechtHorst en PG Nieuwleusen:

We begrijpen de zorg over het volume van het gebouw en vinden net als u dat het gebouw moet passen in de wijk. We nemen deze aandachtspunten dan ook mee in de vervolgstappen om het plan uit te werken in een ontwerp. Dit presenteren we aan u wanneer het verder is uitgewerkt. Dan zal blijken hoe we het gebouw concreter voor ons zien. Een nieuwe bestemming van de Maranathakerk, in welke vorm dan ook, zal hoe dan ook een veranderde aanblik geven op het perceel. Wij begrijpen uw wens dat er een mooi groen plan komt, waarin u graag inspraak in wil

hebben. In de verdere uitwerking van het plan zullen uw aandachtspunten worden meegenomen. De ontvangen meningen over de beeldkwaliteit en de cultuurhistorische waarde zijn overigens tegenstrijdig met de opvatting vanuit Het Oversticht, dat pleit voor behoud van deze kwaliteit en cultuurhistorische waarde.

Uitzicht, privacy en woongenot

- a) Privacy. Een gebouw van drie woonlagen zorgt voor inkijk in de tuinen van omwonenden. De privacy zal ook mede afhankelijk zijn hoe tuinen/ramen e.d. worden geplaatst.
- b) Woongenot. Direct inkijk haalt onze open en vrij uitzicht weg. Dit verandert ons woongenot ingrijpend.
- c) Als de omgeving helemaal wordt volgebouwd, onze privacy afneemt er minder groen overblijft en het gevoel van vrij wonen afneemt, zal de waarde van onze huizen dalen. Dat maakt het minder aantrekkelijk voor eventuele kopers. Wij vragen u hoe u van plan bent hiermee om te gaan.

Reactie VechtHorst en PG Nieuwleusen:

Uw opmerkingen met betrekking tot privacy en woongenot zijn onderdeel van de verdere uitwerking van dit plan tot een concreet ontwerp. Hiermee onderzoeken we vooraf de privacy en het zicht vanuit eventuele toekomstige posities zoals op balkons en vanuit andere verblijfsruimte en vice versa.

Of er sprake is van waardevermindering van individuele woningen, is in dit stadium nog te vroeg om te bepalen. Het is het - tot vijf jaar na vaststelling onherroepelijke omgevingsvergunning - mogelijk om een verzoek tot nadeelcompensatie in te dienen.

Openbare ruimte en parkeren

- a) De parkeer- en verkeersdruk wordt met zoveel nieuwe woningen veel te hoog. Auto's zullen aan beide zijden moeten worden geparkeerd, wat onveilige situaties oplevert voor fietsers en voetgangers.
- b) Doordat de kerk de kerkzaal wenst te behouden voor maatschappelijke doeleinden wordt de wijk dubbel getroffen door de parkeerdruk.
- c) Belangrijke schoolroute. Met extra verkeer neemt de onveiligheid voor fietsende kinderen toe. Er wordt nu al regelmatig te hard gereden. Over eventuele verkeersmaatregelen hebben wij tot op heden niets vernomen.
- d) Parkeernota gemeente Dalfsen. Dat Vechthorst 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.

Reactie VechtHorst, PG Nieuwleusen en Gemeente Dalfsen:

In uw brieven stelt u terecht vragen over het parkeren. Het klopt dat er vanuit de gemeente bepaald is dat je parkeren in principe moet oplossen op eigen terrein. Hierbij wordt echter wel gekeken naar de bestaande situatie en de nieuwe situatie. Er is in de bestaande situatie op deze plek een overcapaciteit van plekken die alleen op zondag worden gebruikt en oorspronkelijk zijn bedoeld voor de kerk. Uit een eerste onderzoek blijkt dat het huidige aantal parkeerplaatsen ruim voldoende is voor de parkeernorm die geldt voor het nieuwe plan. Verder in het proces zal er onafhankelijk parkeer- en verkeersonderzoek worden uitgevoerd als onderdeel van de vergunningaanvraag.

5. ADVIEZEN/OPROEP AAN VECHTHORST EN PG NIEUWLEUSEN

- a) 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.
- b) Oproep om de huidige plannen in deze vorm niet verder uit te werken.
- c) Advies om soortgelijke grootschalige complexen elders te situeren:
 - Palthelanden (ca. 600 geplande woningen, ruimte voor mix van huur en koop);

VechtHorst

Thuis in fijn wonen

- Westerbouwlanden Noord, waar uitbreiding mogelijk is tot aan het Zandspeur;
- De voormalige USV-locatie, die gezien de huidige behoefte opnieuw kan worden bekeken.
- Oosterbouwlanden

Daar kunnen mensen, voordat men een kavel koopt, bewust kiezen om naast dit soort bebouwing te willen wonen.

d) Genoemde alternatieven:

- Vrijstaande kavels te verkopen aan particulieren.
- Kleinschaliger woonconcept, zoals een knarren hofje voor ouderen.
- Minder woningen in verschillende afmetingen en daardoor ook verschillende huurprijzen (meer diversiteit in bewoners en een betere samenhang).
- Met een gezamenlijke buitenruimte blijft de omgeving netjes en in gebruik door bewoners in plaats van een plek met hoogbouw, weinig groen en overlast.
- Omvorming van de huidige locatie tot een echt park met bankjes, ontspanningsmogelijkheden en speelvoorzieningen zou een veel beter plan zijn en waarde toevoegen aan deze locatie.

Reactie VechtHorst, PG Nieuwleusen:

We hebben uw oproep en adviezen gehoord en nemen deze mee in de verdere ontwikkeling van het plan. Daarbij wegen we als partijen gezamenlijk af wat we binnen ieders ambities en kaders kunnen doen om dit plan aan te passen, waarbij we uw aandachtspunten meenemen.