

**Van:** " "   
**Verzonden:** woensdag 6 augustus 2025 11:33  
**Aan:** " "  <@dalfsen.nl>  
**Onderwerp:** RE: plannen herontwikkeling Maranatha kerk Nieuwleusen en herontwikkeling woningbouw Grasklokje-Kievietsbloem in Dalfsen.

Dag ,

Dank voor jouw reactie.

Grasklokje/kievietsbloem,

- Belangrijkste constatering is dat de ontwikkelaar uitgaat van 12 huur-appartementen, maar dit er 24 moeten zijn. Zie mijn eerdere beoordeling.

*Parkeerberekening:  $24 \times 1,4pp = 33,6 = 34$  parkeerplaatsen benodigd.*

*Initiatiefnemer gaat uit van 12 huur-appartementen. Dit moet het dubbele zijn (24 huur-appartementen)*

Herontwikkeling Maranathakerk

- Voor deze ontwikkeling geldt een parkeernorm van 1,4 (geen 1,3!) waarvan 0,3 openbaar toegankelijk voor bezoekers. Hierbij uitgaande van huur appartement, midden/goedkoop (inclusief sociale huur). Verder rekening houden met omgeving (voorbeeld Parklaan, niet dusdanig ingericht dat parkeren hier wenselijk is. Ligt echter wel op korte afstand van nieuwbouw).

*Parkeerberekening:  $50 \times 1,4pp = 70$  parkeerplaatsen benodigd*

- Huidige parkeeronderzoek is voldoende om een indruk te krijgen van de parkeerbezetting. Echter is een parkeeronderzoek (door een verkeerskundig adviesbureau) wenselijk, waarbij ook rekening wordt gehouden met parkeerbezetting-/duur en maximale loopafstand van 100m (gerekend vanaf appartement tot parkeerplaats).

Met vriendelijke groet,

  
Medewerker Verkeer en Vervoer

Tel:   
Fax:   
Email:   
Web: [www.dalfsen.nl](http://www.dalfsen.nl)

**gemeente Dalfsen** 

Werkdagen: maandag en woensdag

---

**Van:**  <@dalfsen.nl>

**Verzonden:** dinsdag 5 augustus 2025 10:21

**Aan:**  <@dalfsen.nl>

**Onderwerp:** RE: plannen herontwikkeling Maranatha kerk Nieuwleusen en herontwikkeling woningbouw Grasklokje-Kievietsbloem in Dalfsen.

Hoi ,  
even een korte reactie van mijn kant:

Grasklokje/kievietsbloem,

Ik ben op zoek naar de eerste reactie op de aangegeven aantallen. Kloppen die (afgezien van de afmetingen, want die zullen moeten worden aangehouden.)

De definitieve invulling van de openbare ruimte zal toch met de gemeente samen vormgegeven moeten worden.

**Jouw Vragen (voor een definitieve beoordeling)**

- Worden er op de locatie van nieuwbouw 16 bestaande rijwoningen gesloopt? **Ja, dat geeft het principeverzoek aan (zijn 8 boven en 8 benedenwoningen)**
- Vallen de rug aan rug-woningen binnen en midden/goedkope segment? (onder de € 1184?) **ja, is goedkope sociale huursegment**
- Gaat het om 1-2 persoons huur appartementen met een opp. van max 50m<sup>2</sup> ? **ja.**

**Aandachtspunten / opmerkingen bewoners:** **Die zijn bekend bij Vechthorst, zie het verslag van de eerste bewonersavond.**

- (Huidige) bewoners hebben aangegeven dat zowel de (bestaande) buitenruimte (groen en parkeren) aangepakt dient te worden
- parkeren is nu al een groot probleem, dus bij verdichting wordt dit alleen maar erger!
- Huidige parkeerprobleem is bij de gemeente bekend; is ontstaan doordat veel bewoners 2-3 auto's bezitten, vanwege werk o.a.

**Aanleveren tekening met maatvoering**

- Aanleveren van een tekening met maatvoering van o.a. toegangsweg en parkeerplaatsen, zodat dit nader beoordeeld kan worden. Afmetingen van parkeerplaatsen en toegangswegen moeten voldoen aan de CROW richtlijnen. **Geef ik door naar Vechthorst.**

- Vallen de appartementen binnen het midden/goedkope segment? (onder de € 1184?) **Gezien de doelgroepen die in het principeverzoek worden aangegeven en het feit dat dit door VechtHorst wordt ontwikkeld, lijkt me dat wel voor de hand liggend**
- Op welke dagen en momenten is het onderzoek (door KAAder kerkadvies) naar de parkeerbezetting uitgevoerd? Is de parkeerdruk ook op maatgevende momenten in beeld gebracht? **Staat er niet exact, maar op pagina 21 worden wel diverse momenten benoemd, is dat vooreerst voldoende? Te zijner tijd zal als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing wel een exacter parkeeronderzoek als bijlage moeten worden bijgevoegd, zeker als er in het participatietraject hier vragen over worden gesteld.**

- Het aantal en type woning is bepalend voor vaststellen van de parkeerbalans. Is hierover inmiddels meer duidelijkheid? In het principeverzoek/conceptplan staan bijna alleen maar 50m2 appartementen aangegeven, dus er zullen geen vrijstaande woningen, eengezinswoningen etc komen.

- Aanleveren van een tekening met maatvoering van o.a. toegangsweg en parkeerplaatsen, zodat dit nader beoordeeld kan worden. Afmetingen van parkeerplaatsen en toegangswegen moeten voldoen aan de CROW richtlijnen. **Dat wordt tzt verder uitgewerkt. Het betreft nu nog slechts een schetsmatig principeverzoek.**

Wij zoeken regelmatig collega's. Bekijk onze [vacatures](#)

**Onderwerp:** plannen herontwikkeling Maranatha kerk Nieuwleusen en herontwikkeling woningbouw Grasklokje-

Kievitsbloem in Dalfsen.

Hallo allen,

Ik weet dat er al eerder wat zaken besproken zijn met betrekking tot beide bovengenoemde locaties. In de zaakdossiers Z/25/754103 (Maranathakerk) en Z/25/764928 [redacted] vind je wat eerder eventueel al is gedeeld.

Gemakshalve deel ik de documenten van de beide principeverzoeken ook hier. ☐ [herontwikkeling](#) [redacted] ☐ [Kievitsbloem](#) en ☐ [herontwikkeling Maranathakerk eo nieuwleusen](#)

Inmiddels heeft VechtHorst voor beide locaties een officieel principeverzoek ingediend.

Graag zie ik jullie eerste reacties op beide plannen tegemoet, zodat ik (na de vakantieperiode) met een eerste reactie richting Vechthorst kan.

Ik heb (in verband met de a.s. vakantieperiode) zoveel mogelijk mensen meegenomen, willen jullie binnen de disciplines zelf bepalen wie van jullie deze plannen, of één van beide, oppakt?

Als ik nog mensen mis, dan graag even een seintje, of mail het gerust door naar die persoon.

Met vriendelijke groet,

[redacted] Adviseur Ruimtelijke Ordening

Werkdagen: ma, di en do en vrijdagmorgen.

Tel: 06-[redacted]  
Email: [redacted]@dalfsen.nl  
Web: [www.dalfsen.nl](http://www.dalfsen.nl)



Wij zoeken regelmatig collega's. Bekijk onze [vacatures](#)

## 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