

Nieuwleusen, 12 november 2025

Aan:
Protestante Gemeente Nieuwleusen

Woonstichting Vechthorst

Raiffeisenstraat 2
7711 JH Nieuwleusen

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

INGEKOMEN	
D.D.	13 NOV 2025
Zaak	779053
Stuk	

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

Geachte [redacted] 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 m². 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 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.

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 m² 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 jarencstiggebouw 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 Maranathakerk 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 Maranathakerk 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 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. 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,

