

Van: "[REDACTED]" <[REDACTED]@icloud.com>
Verzonden: woensdag 12 november 2025 20:09
Aan: "Gemeente" <gemeente@dalfsen.nl>
Onderwerp: Plannen rondom de maranathakerk te Nieuwleusen
Bijlage(n): 20251112135515624.pdf
Categories: [REDACTED]

Geachte heer/mevrouw,

Graag verwijs ik u naar de bijlage.

Tevens ontvang ik graag een bevestiging van ontvangst.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Everstuurd vanaf mijn iPhone

Aan:

Woonstichting Vechthorst

Raiffeisenstraat 2 7711 JH Nieuwleusen

Protestantse Gemeente Nieuwleusen

Gemeente Dalfsen

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

Raadhuisstraat 1 7721 AX Dalfsen

Datum: 10 november 2025

Onderwerp: Bezwaren tegen de voorgenomen herontwikkeling van het Maranathakerk te Nieuwleusen

Geachte [redacted] projectmanager Nieuwbouw Woonstichting Vechthorst, Geachte [redacted] voorzitter van Kerkrentmeesters PG Nieuwleusen, Geacht College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Dalfsen,

Wij willen hierbij onze bezorgdheid uiten over de geplande herontwikkeling van het kerkgebouw nabij onze woning aan [redacted]

Wij begrijpen dat de kerk haar deuren sluit voor diensten en dat er gezocht wordt naar een nieuwe bestemming van deze kerk die zowel duurzaam als sociaal verantwoord is. Echter, wij hebben bedenkingen bij de huidige plannen en willen deze graag toelichten.

Tijdens de informatieavond op dinsdag 28 oktober jl. hebben wij voor het eerst kennisgenomen van de plannen. Wij hebben de borden waarop de tekeningen stond bekeken. Persoonlijk vonden wij de tekeningen zeer summier; er waren bijvoorbeeld gebouwen zonder ramen en deuren, geen geparkeerde auto's, en de bestaande bebouwing rondom de kerk was niet ingetekend. Dit geeft een vertekend beeld van de mogelijke toekomstige situatie. Daarnaast waren er diverse personen aanwezig waarin vragen gesteld konden worden. Achteraf bleek dat er door u wisselende antwoorden zijn gegeven aan de omwonenden. Op de avond zelf konden wij een formulier invullen met eventuele opmerkingen en aandachtspunten. Het verbaasde ons dat wij bij het verlaten van de zaal direct het formulier moesten invullen en daarmee geen tijd kregen om na te denken. Om die reden schrijven wij deze brief met aanvullende opmerkingen en aandachtspunten.

In navulling op de door u georganiseerde informatieavond hebben de direct omwonenden een avond georganiseerd waarin ieder zijn/haar zorgen en meningen kon delen. Daar werden de plannen voor ons duidelijker.

Volgens de voorlopige tekeningen zou het kerkgebouw worden verbouwd tot 40 à 50 sociale huurappartementen van circa 50 m², bedoeld voor starters en senioren. Hoewel wij het belang van

betalbare woningen erkennen, achten wij deze locatie niet geschikt voor de realisatie van deze plannen.

Hieronder geef wij onze belangrijkste bezwaren weer:

1. Te hoge bebouwingsdichtheid en verkeersdruk

De kerk staat in een rustige omgeving. Het realiseren van 40 tot 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. Wij hebben zelf jonge kinderen die op den duur veilig alleen naar school (De Zaaier) moeten kunnen fietsen.

Daarnaast zorgt een gebouw van drie woonlagen voor inkijk in de tuinen van de direct omwonenden. De schaal en hoogte passen niet bij het karakter van de bestaande bebouwing. Wij hebben bewust gekozen voor deze omgeving vanwege de hoeveelheid groen, de rust en ruimte aan de Parklaan. De realisatie van de huidige plannen doet hieraan een enorme afbreuk.

2. Niet passend bij de lokale woonbehoefte

Appartementen van 50 m² sluiten naar onze mening niet aan bij de wensen en behoeften van de huidige generatie van senioren in Nieuwleusen. Uit de *Startnotitie Woonzorgvisie Gemeente Dalfsen (2024)* blijkt dat er juist grote behoefte is aan grondgebonden en levensloopbestendige woningen voor senioren. Een voorbeeld hiervan is het Knarrenhof-concept. Ouderen willen zelfstandig blijven wonen, met een eigen buitenruimte en sociale verbinding. Het huidige plan voorziet daar niet in. Daarnaast vragen wij ons af of senioren samen met jongen in één complex willen wonen. U zult net als ons begrijpen dat senioren op een locatie willen wonen, waarbij zij geen overlast ervaren van de jongere generatie.

3. 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 a 50 kleine sociale huurappartementen zorgt voor een onevenwichtige verdeling binnen de kern.

4. Belemmering van doorstroming

De hiervoor genoemde Startnotitie Woonzorgvisie benadrukt dat doorstroming op de woningmarkt essentieel is. Senioren blijven in hun huidige (grote) gezinswoningen wonen op het moment dat er voor hen geen geschikte senioren woning beschikbaar is. Hierdoor komen de (grotere) gezinswoningen niet vrij voor gezinnen. Door op de locatie van de Maranathakerk woning te creëren die voldoen aan de 'eisen' van senioren, wordt de doorstroming bevorderd. De locatie is op loopafstand voor de senioren van de winkels en vanuit de Hulstkampen is het wellicht mogelijk om zorg te bieden aan de senioren.

5. Onvoldoende duurzame oplossing

Daarnaast hebben wij onze bedenken bij het behouden van het bestaande kerkgebouw qua duurzaamheid. Om te voldoen aan de huidige normen qua isolatie- en energieaanpassingen,

zullen er ingrijpende aanpassingen gedaan moeten worden. Nieuwbouw met toekomstbestendige bouwtechniek is uiteindelijk duurzamer.

6. 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 ontwerpvrijheid.

7. 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);
- Westerbouwlonden Noord, waar uitbreiding mogelijk is tot aan het Zandspeur;
- De voormalige USV-locatie, die gezien de huidige behoefte opnieuw kan worden bekeken.

Onze oproep

Wij verzoeken de kerk, de gemeente en Woonstichting VechtHorst om:

1. het plan in de huidige vorm niet verder uit te werken;
2. eerst een actuele behoefteanalyse voor Nieuwleusen uit te voeren, conform de Startnotitie Woonzorgvisie Gemeente Dalfsen (2024);
3. De locatie van de Maranathakerk te reserveren voor kleinschalige, grondgebonden seniorenwoningen (hofjesvorm, $\geq 50 \text{ m}^2$, met sociale ruimte) die bijdragen aan de doorstroming op de woningmarkt en aansluiten bij de feitelijke lokale behoefte.

Wij hopen dat onze zorgen worden meegenomen in de verdere besluitvorming en dat wij als direct omwonenden tijdig worden betrokken bij eventuele vervolgstappen.

Met vriendelijke groet,



