

Vechthorst
[REDACTED]
Raiffeisenstraat 2
7711 JH Nieuwleusen

D.d. 06-11-2025

Betreft: Reactie op de gepresenteerde bouwplannen locatie Maranatha kerk Nieuwleusen

Geachte [REDACTED]

Als aanvulling en ter verduidelijking van onze reactie op het formulier welke wij reeds ingevuld hebben tijdens de informatieavond van afgelopen dinsdag, 28 oktober, waar u de plannen inzake de Maranatha kerk presenteerde, sturen wij u deze brief.

Voortraject

Zoals wij u ook in onze e-mails van 16 juni en 25 juni 2025 aangegeven hebben, hebben wij vanuit de media moeten vernemen dat de PG Nieuwleusen (verder te noemen de kerk) een intentie verklaring met u als Vechthorst ondertekend heeft zonder de buurt hierover vooraf te informeren. Dit ondanks meerdere vroegtijdige verzoeken van mijn kant om geïnformeerd te worden door het kerkbestuur en ondanks toezeggingen om ons te blijven informeren (door middel van whatsapp berichten en telefoon gesprekken). Als wij als buurt vooraf geïnformeerd geweest waren hadden we gezamenlijk met de kerk kunnen zoeken naar een passende invulling van het betreffende gebied in de wijk. Er had gezamenlijk gezocht kunnen worden naar een invulling die én voor de kerk én voor de buurt én voor de gehele samenleving een aanvulling zou zijn op *veilig, duurzaam en plezierig wonen*. Nu ligt er een intentieverklaring tussen u, Vechthorst, en de kerk waardoor de keuze voor sociale huurwoningen gemaakt is en er geen ruimte is voor andere ideeën zoals vrijstaande woningen en/of koop woningen voor ouderen. 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. Er is naar onze mening geen rekening gehouden met de belangen van de buurt.

Verkeer / parkeren

Zoals gezegd is er door de keuze voor de Vechthorst, gekozen voor sociale huurwoningen. Hiermee is de basis gelegd voor ons grootste bezwaar tegen uw plan. Sociale huurwoningen, en wel 40 tot 50 kleine woningen, terwijl er momenteel ongeveer 60 woningen in de hele burgemeester van der Grondenstraat aanwezig zijn. Dit betekent bijna een verdubbeling van het aantal woningen in de straat, met alle gevolgen van dien op het gebied van verkeersbewegingen, geluidsoverlast en het aanwezig zijn van “blik” in de straat als men allemaal geparkeerd staat. Doordat de kerk de kerkzaal wenst te behouden voor maatschappelijke doeleinden en er voor zoveel sociale huurwoningen gekozen wordt, wordt de wijk dubbel getroffen door de parkeer

druk. In de huidige bestemming heeft de wijk een aantal keren per week heel veel auto's te verstouwen tijdens de kerkdiensten en andere bijeenkomsten. In de voorgestelde situatie blijft die parkeerdruk incidenteel (periodiek) bestaan en is er een permanente parkeerdruk van alle huurappartementen. Ook hier wordt geen rekening gehouden met de belangen van de huidige bewoners in de wijk. Wat ons ook zeer bevreemde was dat de architect zei dat de Vechthorst gebruik kan en mag maken van de aanwezige parkeerplekken van de gemeente terwijl in de parkeernota van de gemeente Dalfsen staat vermeld dat bij dit soort plannen te allen tijde een groot aantal parkeerplaatsen op het eigen terrein van het project gerealiseerd dienen te worden.

Verdichting

Tijdens de presentatie van de massa studie, want dat was het; een massa studie en geen presentatie van een uitgewerkt plan, werd er gesteld door de architect dat hij het open karakter van de huidige bebouwing van de kerk wilde behouden. Naar onze mening is dit niet gelukt. Door de hogere bouw die hij voorstelt en de 3 appartementsgebouwen wordt de gehele kavel bijna dicht gebouwd. Er is sprake van een aanzienlijke verdichting in de wijk hetgeen afbreuk doet aan het open karakter dat dit deel van de burgemeester van der Grondenstraat en de Parklaan juist kenmerkt. Met dit plan wordt het gehele straatbeeld van de beide genoemde straten en het karakter van de wijk compleet aangetast. Er is alleen vanuit de Burgemeester Baron van Dedemstraat enigszins iets van openheid te zien alhoewel dit ook minimaal is omdat de twee aan die zijde gesitueerde appartementsgebouwen vrij dicht bij elkaar staan. Om van eventueel aanvullend te bouwen bergingen bij de woningen nog maar te zwijgen. Deze maken namelijk geen deel uit van de massastudie, hetgeen voor de beeldvorming wel zo netjes geweest was. Vanaf de kant van de van der Grondenstraat en vanaf de Parklaan is de openheid compleet weg en is alles dicht gebouwd.

Demografie en ruimtelijkheid

Kleine sociale huur appartementen voor jongeren dat is zoals de plannen gepresenteerd werden. Terwijl in de pers nog sprake was van woningen voor zowel jongeren als ouderen, werd over de laatste groep tijdens de presentatie niet meer gesproken, althans tegen ons werd uitsluitend over jongeren gesproken.

Dit betekent dat er 50 tot 100 jonge mensen in een straat bijkomen die momenteel demografisch totaal anders opgebouwd is. Er wonen veelal mensen die het predicaat jong niet meer verdienen. Hierdoor ontstaat er demografisch een compleet andere "wijk" binnen de bestaande wijk. Ook qua bebouwing past het plan niet in de wijk. Aan de burgemeester van der Grondenstraat staan vanaf het Zandspeur gezien aan de rechterkant vanaf nummer 2 t/m nummer 32 allemaal kleinere twee onder één kap woningen. (Detail; veruit het grootste deel van deze woningen zijn in de laatste decennia allemaal verkocht door de Vechthorst aan particulieren) Hetzelfde deel aan de linkerkant van de weg staan veel drie onder één kappers en ook twee onder één kappers. Juist het deel van de van der Grondenstraat vanaf nummer 32A (rechterzijde) en vanaf de Parklaan (linkerzijde) staan uitsluitend vrijstaande woningen op ruime kavels waardoor de straat qua massa in evenwicht is. Het zuidelijke deel vrij dicht met twee en drie onder één kappers en het noordelijke deel vrijstaande woningen op ruime kavels. De gemeente Dalfsen stelt op haar website dat "het ruimtelijk beleid een behorende insteek heeft en dat de karakteristiek zoveel mogelijk behouden moet blijven". Uw plan staat haaks op deze stelling, het ruimtelijke aspect van het noordelijke deel van de van der Grondenstraat en de Parklaan, wordt teniet gedaan door de verdichting middels de uniforme kleinschalige sociale huurappartementen. Tevens passen deze niet ruimtelijk in het patroon van individuele vrijstaande woningen en bedreigen de beeldkwaliteit en het dorps ruimtelijke karakter. Terwijl dit juist wordt nagestreefd in het beleid van de Gemeente Dalfsen, zie Welstandsnota / beleid woonmilieu.

Kortom; Het open karakter van de kavel van de Maranathakerk onderstreept het open karakter van het noordelijke deel van de van der Grondenstraat en van de Parklaan, laat deze wijk haar “eigenheid” behouden en breek dit niet af door de nu gepresenteerde plannen.

Architectuur

Een bijkomend aspect dat bij de sociale sector hoort is, met alle respect, de hierbij toe te passen architectuur. Deze 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, hetgeen niet verwonderlijk is omdat het esthetische deel van de bebouwing voor de Vechthorst waarschijnlijk minder belangrijk is dan het economische deel en de betaalbaarheid van de te hanteren huur. Begrijpelijk maar voor de buurt is de uitstraling van een eventueel te bouwen pand wel degelijk van groot belang.

Doelgroep

De doelgroep waar u als Vechthorst zich op richt zijn jongeren. Jongeren voor een klein huurappartement. De meeste jongeren krijgen als ze rond de 25 jaar zijn, behoefte aan meer leefruimte om een gezin te stichten en behoefte aan iets voor zichzelf. De vraag is dan ook of de gekozen doelgroep überhaupt realistisch is. Het zal sowieso leiden tot heel veel “doorstroming” en de verleiding voor de Vechthorst / gemeente / kerk zal zijn om mensen uit een andere doelgroep, statushouders en/of asielzoekers, in de appartementen onder te brengen. (zeker gezien de publicatie van de kerk op TV Oost van vandaag waarin men al stelt statushouders en asielzoekers in leeg staande kerken onder te brengen) In het deel van de Van der Grondenstraat aan de zijde van het Zandspeur (links) zijn woningen van de Vechthorst aanwezig. Ik weet dat het juridisch geen hout snijdt en dat ik het eigenlijk helemaal niet mag stellen maar ik doe het toch. We zien rond die woningen en rond de Hulsterplas de eerste tekenen van verloedering ontstaan. Hiermee wordt er voldoende draagkracht van de van der Grondenstraat geleverd. Advies aan u de, Vechthorst, situeer soortgelijke grootschalige complexen in de oosterbouwlonden of op het voormalige voetbalveld van Union SV aan de Paltheweg. Daar kunnen mensen, voordat men een kavel koopt bewust kiezen om naast dit soort bebouwing te willen wonen of niet en wordt niet een bestaande wijk zoals de onze geconfronteerd met dit soort ongepaste bebouwing in een wijk waar het tot nu toe gelukkig wonen was zoals de gemeente Dalfsen ook propageert in haar woonvisie. Met uw plannen torpedeert u ons “gelukkig wonen in deze wijk”!

Alternatief

Naar onze mening moet de kerk van het plan af stappen dat de kerkzaal behouden moet blijven. 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. Neem als kerk hierop de verantwoordelijkheid, breek het gebouw af, kies niet voor lapwerk maar maak goede plannen die in de wijk passen. Hou hiermee rekening met de buurtbewoners en met het karakter van de wijk. Op basis van de woningen rond de kerk past het hier het beste om een aantal vrijstaande kavels te verkopen aan particulieren, zoals ook gedaan is op de locatie van de voormalige Julianaschool. Vrijstaande woningen die perfect passen bij de rest van de woningen ter hoogte van de kerk in de burgemeester van der Grondenstraat en de Parklaan. Eventuele andere mogelijkheid is om een aantal laagbouw woningen voor senioren te ontwikkelen (knarrenhof) met gemeenschappelijke buitenruimte zodat de ruimte om de bebouwing gebruikt wordt door de bewoners en niet verworden tot hangplekken. Hanteer hierbij zoveel mogelijk de oppervlakte die nu bebouwd is met eventueel een kleine uitbouw.

Omgevingsplan en procedure

De huidige bestemming op de Maranathakerk is “maatschappelijk”. Dit zal gewijzigd moeten worden. Wij willen graag vroegtijdig door de betrokken partijen op de hoogte gehouden worden

zodat wij, indien nodig, eventueel op kunnen opschalen naar andere instanties met onze bezwaren. Wij gaan er echter niet van uit dat dit niet nodig zal zijn en dat het plan van tafel gaat en dat de kerk in overleg met de belanghebbenden in de buurt tot een mooi en passend ontwerp komt. *Dit is ook de reden waarom wij niet inhoudelijk op detailniveau op uw plannen ingaan omdat we het plan in z'n geheel afkeuren.*

Conclusie

De keuze voor sociale huurwoningen in de genoemde aantallen met de voorgestelde bouwplannen past absoluut niet in de wijk en leidt tot directe, indirecte en emotionele schade bij een groot aantal bewoners van de wijk. Wij roepen de kerk dan ook op om af te zien van de samenwerking met Vechthorst (er zijn meer instanties/bedrijven die jullie kunnen ontzorgen) en kies voor een goed alternatief, samen met de belanghebbenden in de buurt.

Overall moeten we tot nu toe helaas concluderen dat in de gehele berichtgeving veel tegenstrijdigheden verkondigd worden. Er is geen éénduidig verhaal, mensen praten elkaar tegen. Dit geeft ons een wel heel onbehagelijk gevoel over het geheel en vermoeden dat er “meerdere agenda’s” gehanteerd worden en dat we niet correct geïnformeerd worden. We gaan er van uit dat dit vanaf nu anders wordt en dat er een open en eerlijke communicatie mogelijk zal zijn.

We zien uw reactie en die van de kerk met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groeten,



Een afschrift van dit schrijven gaat naar:

Protestantse gemeente (PG) Nieuwleusen



en

Gemeente Dalfsen
Raadhuisstraat 1
7721 AX Dalfsen