

Aan:

Woonstichting De Vechthorst

Raiffeisenstraat 2

7711 JH Nieuwleusen

en

Protestantse Gemeente Nieuwleusen

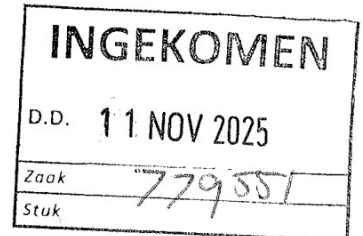
en

Gemeente Dalfsen

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

Raadhuisstraat 1

7721 AX Dalfsen



Onderwerp: Reactie op voorgenomen plannen herontwikkeling Maranathakerk

Plaats en datum: Nieuwleusen, 10 november 2025

Geachte leden van het college, geachte vertegenwoordigers van de kerk en woningstichting,

Graag willen wij hierbij onze zorgen uitspreken over de voorgenomen herontwikkeling van het kerkgebouw tegenover onze woning. Wij begrijpen dat de kerk haar deuren sluit voor diensten en dat er gezocht wordt naar een nieuwe bestemming die zowel duurzaam als sociaal verantwoord is. Toch hebben wij grote bedenkingen bij de huidige plannen en willen wij deze graag toelichten.

Op 28 oktober j.l. zijn wij in de Maranathakerk naar de informatieavond over de herontwikkeling geweest. Wij hadden gehoopt op een informatieavond waar uitleg gegeven zou worden over de plannen, maar er waren tekeningen welke geen realistisch beeld geven (bijvoorbeeld gebouwen zonder ramen en balkon, geen huidige bebouwing en geparkeerde auto's ingetekend) en er werd tegenstrijdige informatie gegeven door de verschillende partijen (door de ene partij werd bijvoorbeeld benoemd dat er een lift in het gebouw komt, terwijl bij een ander werd gezegd dat dit niet gaat gebeuren). Dit heeft ons vertrouwen geschaad en onze zorg omtrent de plannen doen toenemen. Het direct invullen van een reactieformulier heeft ons op dat moment deels overvallen. Ingrijpende plannen en veranderingen zoals deze hebben even tijd nodig om er goed over na te denken en het te laten bezinken. De reactie op dat moment is daarom een adhoc gebeuren en niet volledig met betrekking tot de gevolgen van het plan.

Volgens de voorlopige tekeningen zal het kerkgebouw worden verbouwd tot 40 à 50 sociale huurappartementen van circa 50 m², bedoeld voor starters en senioren. Hoewel wij het belang van betaalbare woningen erkennen, achten wij deze locatie niet geschikt voor zo'n intensieve invulling.

Onze belangrijkste bezwaren:

1. Hoge bebouwingsdichtheid

De voorgestelde nieuwbouw van 40 a 50 sociale huurwoningen is te groot, te massaal en te dominant in verhouding tot de bestaande woningen in de directe omgeving. Onze wijk bestaat overwegend uit vrijstaande en twee-onder-één-kap koopwoningen op ruime kavels, met een groen straatbeeld.

Het samengaan van deze bestaande bouw met een fors appartementencomplex van twee of drie bouwlagen zal een onevenwichtige en aan beide flanken afgesloten indruk geven. De huidige ruimtelijke uitstraling van de straat wordt daarmee te niet gedaan.

2. Verkeersdruk en veiligheid

De kerk staat in een rustige woonstraat. Het realiseren van 40 a 50 appartementen in combinatie met gemeenschappelijke ontmoetingsruimten betekent een aanzienlijke toename van verkeer en parkeerdruk. De straat is daar niet op ingericht. Auto's zullen aan beide zijden worden geparkeerd, wat onoverzichtelijke en onveilige situaties zal opleveren voor alle verkeersdeelnemers. Ook zal er door toename van het aantal verkeersbewegingen gegarandeerd meer lawaai/ geluid zijn wat de rust in de straat zal doen veranderen. Daarnaast zal het open karakter van de straat worden aangetast door de geparkeerde voertuigen.

3. Ingrijpende gevolgen voor uitzicht en privacy

Het plan voorziet in bebouwing van twee of drie woonlagen. Dit verandert ons uitzicht en woongenot ingrijpend. Bewoners van de bovenwoningen zullen vrij zicht hebben in onze tuin, wat een ongewenste inbreuk vormt op onze privacy.

4. Niet passend bij de lokale woonbehoefte

Appartementen van 50 m2 sluiten niet aan bij de behoeften van senioren. Uit de startnotitie Woonzorgvisie Gemeente Dalfsen (2024) blijkt dat er juist een grote behoefte is aan grondgebonden, levensloopbestendige woningen voor senioren, bijvoorbeeld in hofjesvorm. 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 maken de locatie minder aantrekkelijk voor starters, waardoor er mogelijk veel tijdelijke bewoning zal zijn, wat niet past bij de huidige samenstelling en draagkracht van onze wijk.

5. Aantal sociale huurwoningen

De Gemeente Dalfsen heeft de afgelopen jaren ruimschoots voldaan aan de sociale huureis. Alleen in de Westerbouwlanden fase 2 worden 47 nieuwe sociale huurwoningen gerealiseerd. De behoefte aan dit type woningen is hiermee al grotendeels ingevuld. De concentratie van nog eens 40 tot 50 kleine sociale huurappartementen zorgt voor een onevenwichtige verdeling binnen de kern. Een plan met koopwoningen zou daarom een beter initiatief zijn en ook beter aansluiten bij de huidige woonomgeving.

6. Onvoldoende duurzame oplossing

De Maranathakerk is geen gezichtsbepalend monumentaal gebouw wat behouden moet worden. Het jaren zestiggebouw zal juist ingrijpende isolatie en energie aanpassingen nodig hebben om te voldoen aan de huidige moderne eisen. Nieuwbouw met toekomstbestendige bouwtechniek is uiteindelijk duurzamer. Daarnaast zal nieuwbouw op de bestaande bouwgrond meer mogelijkheden kunnen bieden om het open, groene en ruime karakter van de omgeving te behouden.

Alternatief voorstel

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 huidige bewoners actief worden betrokken. Een mogelijkheid zou kunnen zijn om het terrein te benutten voor grondgebonden seniorenwoningen op de huidige bebouwde grond. De Maranathakerk ligt op loopafstand van winkels, openbaar vervoer en andere (sociale) voorzieningen. Juist daardoor is deze plek ideaal voor ouderen. Zo lang mogelijk zelfstandig wonen in een groene omgeving met belangrijke voorzieningen in de nabijheid. Sociale huurwoningen voor starters kunnen worden gerealiseerd aan de randen van het dorp waar meer ruimte is voor parkeerplaatsen en deze doelgroep meer mobiel is om verder van het centrum te wonen.

Wij gaan er vanuit dat de gemeente, de kerk en De Vechthorst bereid zijn om samen met de direct omwonenden te werken aan een aangepast plan. Zo kan het een gezamenlijk project worden dat passend is in de omgeving én bijdraagt aan het woonplezier van iedereen.

Wij zien uit naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,

