

Aan:

Woonstichting Vechthorst

projectmanager Nieuwbouw

Raiffeisenstraat 2

7711 JH Nieuwleusen

Protestantse Gemeente Nieuwleusen



Gemeente Dalfsen

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

Raadhuisstraat 1

7721 AX Dalfsen

Betreft: Zorgen en bezwaren omtrent de voorgenomen herontwikkeling van de Maranathakerk

Geachte [redacted] **geachte** [redacted] **geacht College,**

Met deze brief willen wij, als direct omwonenden van de Maranathakerk, onze zorgen en bezwaren kenbaar maken over de huidige plannen voor herontwikkeling van het kerkgebouw en het omliggende terrein. Wij begrijpen dat de kerk haar deuren heeft gesloten en dat er gezocht wordt naar een nieuwe bestemming die toekomstbestendig, sociaal en verantwoord is. Dat streven waarderen wij oprecht. Tegelijkertijd menen wij dat de voorgestelde invulling niet in balans is met de schaal, het karakter en de draagkracht van onze wijk.

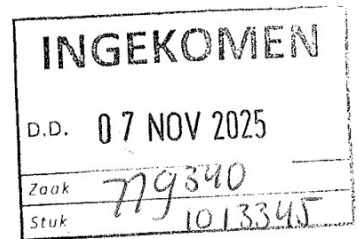
1. Bewust gekozen voor rust, ruimte en veiligheid

De wijk rond de Maranathakerk is een rustige, ruim opgezette woonomgeving met een groen en vriendelijk karakter. Juist vanwege deze kwaliteiten hebben wij bewust gekozen om hier te wonen en onze gezinnen te laten opgroeien. Het is een plek waar **kinderen nog veilig buiten kunnen spelen**, waar verkeer overzichtelijk is en waar bewoners elkaar kennen en aanspreken. Dat is in deze tijd zeldzaam, maar van grote waarde – zowel sociaal als maatschappelijk. Wij maken ons dan ook ernstige zorgen dat deze rust en veiligheid verloren zullen gaan door de komst van 40 tot 50 sociale huurappartementen. De verwachte **toename van verkeer, parkeerdruk en geluid** zou het huidige woon- en leefklimaat ingrijpend aantasten.

2. Te massaal en niet passend bij de bestaande bebouwing

De voorgestelde nieuwbouw 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-kapwoningen op ruime kavels, met een groen straatbeeld en doorkijkjes die zorgen voor licht, lucht en ruimte.

Het samengaan van deze bestaande bouw met een fors appartementencomplex van drie bouwlagen zal een onevenwichtige en visueel verstorende indruk geven. Bovendien zal het groene karakter – inclusief de bomen en tuinen die nu bijdragen aan een natuurlijke overgang tussen bebouwing en



straat – grotendeels verdwijnen. De ruimtelijke impact is daarmee aanzienlijk en **niet in lijn met het dorpse, kleinschalige karakter van Nieuwleusen.**

3. Niet passend bij de lokale woonbehoefte

Volgens de *Startnotitie Woonzorgvisie Gemeente Dalfsen (2024)* is er juist grote behoefte aan **grondgebonden, levensloopbestendige woningen** voor senioren. Deze doelgroep wil graag kleiner en toekomstbestendig wonen, maar wel met behoud van privacy, buitenruimte en sociale verbinding. Het plan met tientallen kleine appartementen sluit daar niet op aan.

Wij willen benadrukken dat **ouderen meer dan welkom zijn** in onze wijk. Integendeel: wanneer senioren de kans krijgen om kleiner, comfortabel en in de eigen omgeving te blijven wonen, **komt er natuurlijke doorstroming op gang**. De woningen die zij achterlaten, bieden juist ruimte voor jonge gezinnen en starters. Daarmee wordt de woningmarkt in balans gebracht zonder dat de leefkwaliteit in de wijk wordt aangetast.

Een **Knarrenhof-achtig concept**, met kleinschalige hofwoningen rond een gezamenlijke tuin of ontmoetingsruimte, past veel beter binnen de omgeving. Dit sluit aan bij de behoefte van zowel ouderen als de buurt: sociaal, kleinschalig, groen en toekomstgericht.

4. Verlies van balans in de wijk

Onze wijk heeft altijd een rustige, evenwichtige samenstelling gehad, met betrokken bewoners die investeren in hun woonomgeving. Een grote concentratie van kleine sociale huurappartementen brengt het risico met zich mee van **veranderende dynamiek en verminderde sociale cohesie**. Wij vrezen dat dit afbreuk doet aan de stabiliteit en saamhorigheid waar deze buurt juist om bekendstaat.

5. Gebrekkige communicatie en onvoldoende participatie

Wat wij als buurt bijzonder betreuren, is het gebrek aan tijdige en duidelijke communicatie over de plannen. Ondanks herhaalde verzoeken om geïnformeerd te worden, is de buurt **niet structureel betrokken** bij het voortraject. De informatieavonden die wél hebben plaatsgevonden, hebben vooral geleid tot **meer vragen dan antwoorden**.

Er zijn verschillende, soms tegenstrijdige boodschappen gedeeld – bijvoorbeeld over de doelgroep (jongeren, ouderen of gemengd), het aantal woningen en het behoud van de kerkzaal. Dit heeft geleid tot **onduidelijkheid, ruis en wantrouwen**. Of dat bewust of onbewust is ontstaan, laten wij in het midden, maar het resultaat is dat veel bewoners zich niet gehoord of serieus genomen voelen. Wij vinden dat dit in strijd is met het uitgangspunt van open participatie dat de gemeente Dalfsen hanteert.

6. Een toekomstbestendige en gedragen oplossing

Wij willen benadrukken dat wij **niet tegen ontwikkeling** zijn, maar vóór een ontwikkeling die in harmonie is met de omgeving en de gemeenschap. Wij roepen daarom op om de huidige plannen te herzien en in samenspraak met omwonenden te zoeken naar een alternatief dat:

- beter aansluit bij de *Woonzorgvisie 2024*;
- de doorstroming op de woningmarkt bevordert;
- en recht doet aan het karakter, de rust en de veiligheid van onze buurt.

Een **kleinschalige, duurzame woonvorm voor senioren – bijvoorbeeld in Knarrenhofstijl** – zou hier uitstekend passen. Zo blijft de wijk leefbaar, toekomstgericht en sociaal sterk, terwijl zowel ouderen als jonge gezinnen perspectief houden.

6. Onze oproep

Wij verzoeken de betrokken partijen om:

1. De huidige plannen in deze vorm niet verder uit te werken;
2. Eerst een actuele behoefteanalyse uit te voeren voor Nieuwleusen;
3. De Maranathalocatie te bestemmen voor kleinschalige, levensloopbestendige woningen;
4. De buurt voortaan actief en transparant te betrekken bij de verdere planvorming.

Wij hopen dat u onze zorgen serieus neemt en dat u in uw verdere besluitvorming oog houdt voor de kwaliteiten die deze wijk uniek maken: **rust, ruimte, veiligheid, en een sociale samenhang die in veel moderne woonwijken ontbreekt**. Wij hebben hier bewust voor gekozen en willen die kwaliteit graag behouden — niet alleen voor onszelf, maar ook voor de generaties die na ons komen.

Met vriendelijke groet,

