

Van: "[redacted]"
Verzonden: dinsdag 9 december 2025 16:14
Aan: "[redacted]" <[redacted]@dalfsen.nl>
Onderwerp: FW: Nieuwe stukken Maranathakerk voor overleg vanmiddag
Bijlage(n): Bijlage 2 - Verslag 1e gespreksavond herontwikkeling MK Definitief.pdf, Bijlage 3 - Presentatie VH en PGNL gespreksavond 25112025.pdf, Brief gezamenlijke reactie _ brieven omwonenden MK definitief.pdf, Bijlage 1 - Reactie op ontvangen brieven en gespreksavond Definitief.pdf

Van: [redacted] <[redacted]@vechthorst.nl>
Verzonden: dinsdag 9 december 2025 15:12
Aan: [redacted] <[redacted]@dalfsen.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@vechthorst.nl>
Onderwerp: RE: Nieuwe stukken Maranathakerk voor overleg vanmiddag

Hallo [redacted],

De stukken MK zijn vanmiddag huis-aan huis bezorgd.
We hebben nog wat kleine aanpassingen gedaan, o.a. in de openingszin van de begeleidende brief en in bijlage 1 een nummering die niet lekker liep.
Voor jouw dossier t.b.v. het WOO-verzoek daarom in de bijlage de definitieve documenten zoals ze verstuurd zijn.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Projectondersteuner vastgoedontwikkeling

[redacted]
www.vechthorst.nl
Raiffeisenstraat 2, [redacted], Nieuwleusen



VechtHorst
Thuis in fijn wonen

Van: [redacted] <[redacted]@dalfsen.nl>
Verzonden: maandag 8 december 2025 08:34
Aan: [redacted] <[redacted]@vechthorst.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@vechthorst.nl>
Onderwerp: FW: Nieuwe stukken Maranathakerk voor overleg vanmiddag

Uiteraard ontvang ik graag ook de definitief uitgaande stukken, dan kan ik die toevoegen aan het dossier en ook toevoegen aan de stukken van het WOO verzoek.

Groet, [redacted]

[redacted]
Verzonden: maandag 8 december 2025 08:29
Aan: [redacted] <[redacted]@vechthorst.nl>; [redacted] <[redacted]@vechthorst.nl>
[redacted] <[redacted]@vechthorst.nl>; Kaader | [redacted] <info@kaader.nl>; [redacted] | PG Nieuwleusen
<[redacted]@pgnieuwleusen.nl>; [redacted] <[redacted]@dalfsen.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@vechthorst.nl>
Onderwerp: RE: Nieuwe stukken Maranathakerk voor overleg vanmiddag

Hallo allen,
Zoals afgesproken nog even reactie op de stukken:
Geen inhoudelijke opmerkingen over het verslag behalve dat als we geen namen noemen, dat we dan ook [redacted] niet expliciet benoemen (zie opmerking na nr 15.)
Paar kleine verschrijvingen verslag: reactie 18> aandachtstrepen moet neem ik aan "aandachtsgroepen" zijn. Reactie 19: [redacted] licht toe , Reactie 23: onder de foto: vanuit de gemeente bepaald is.

Brief: gezamenlijke reactie is nu eerst van VechtHorst en de PG, de gemeente ondertekend ook niet...

Bijlage 1: verwerken wat gezegd is donderdag over het nu nog niet instellen van een klankbordgroep, verder geen opmerkingen.

Succes!

Met vriendelijke groet,

Adviseur Ruimtelijke Ordening

Werkdagen: ma, di en do en vrijdagmorgen.

Tel: 06-
Email: [@dalfsen.nl](mailto:info@dalfsen.nl)
Web: www.dalfsen.nl



Wij zoeken regelmatig collega's. Bekijk onze [vacatures](#)

Van: <[@dalfsen.nl](mailto:info@dalfsen.nl)>

Verzonden: donderdag 4 december 2025 12:15

Aan: <[@dalfsen.nl](mailto:info@dalfsen.nl)>; <info@kaader.nl>; <[pgnieuwleusen.nl](mailto:info@pgnieuwleusen.nl)>; <[@dalfsen.nl](mailto:info@dalfsen.nl)>; Kaader | PG Nieuwleusen

CC: <[@dalfsen.nl](mailto:info@dalfsen.nl)>

Onderwerp: Nieuwe stukken Maranathakerk voor overleg vanmiddag

Goedemorgen,

In de bijlage deel ik de nieuwe set documenten voor het overleg van vanmiddag.

Alleen in de begeleidende brief en in bijlage 1 zijn wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van de set van gisteren.

Met vriendelijke groet,

Projectondersteuner vastgoedontwikkeling

www.vechthorst.nl
Raiffeisenstraat 2, Nieuwleusen



VechtHorst
Thuis in fijn wonen

Van: <[@dalfsen.nl](mailto:info@dalfsen.nl)>

Verzonden: woensdag 3 december 2025 14:49

Aan: <[@dalfsen.nl](mailto:info@dalfsen.nl)>; <info@kaader.nl>; <[pgnieuwleusen.nl](mailto:info@pgnieuwleusen.nl)>; <[@dalfsen.nl](mailto:info@dalfsen.nl)>; Kaader | PG Nieuwleusen

CC: <[@dalfsen.nl](mailto:info@dalfsen.nl)>

Onderwerp: Stukken Maranathakerk voor overleg morgenmiddag

Goedemiddag,

Graag deel ik de bijlagen (in concept) en een interne memo voor het overleg van morgenmiddag. De gele tekstfragmenten moeten nog aangevuld worden door en

We hebben hard gewerkt om deze documenten tijdig af te krijgen. Onze afdeling communicatie heeft (wegens een vrije dag vandaag) morgenochtend tijd gemaakt om een blik op deze bijlagen te werpen.

Hier komen ongetwijfeld nog wat tekstuele aanpassingen uit. Deze zullen we dan morgen einde ochtend met jullie delen.

Aangezien het om een flinke hoeveelheid tekst gaat, hebben we besloten deze versies alvast met jullie te delen □.

Met vriendelijke groet,

[Redacted] J

Projectondersteuner vastgoedontwikkeling

[Redacted] J

www.vechthorst.nl

Raiffeisenstraat 2, [Redacted] J, Nieuwleusen

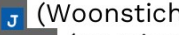
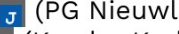
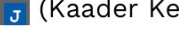


VechtHorst

Thuis in fijn wonen

Bijlage 2 - Verslag 1^e gespreksavond herontwikkeling Maranathakerk

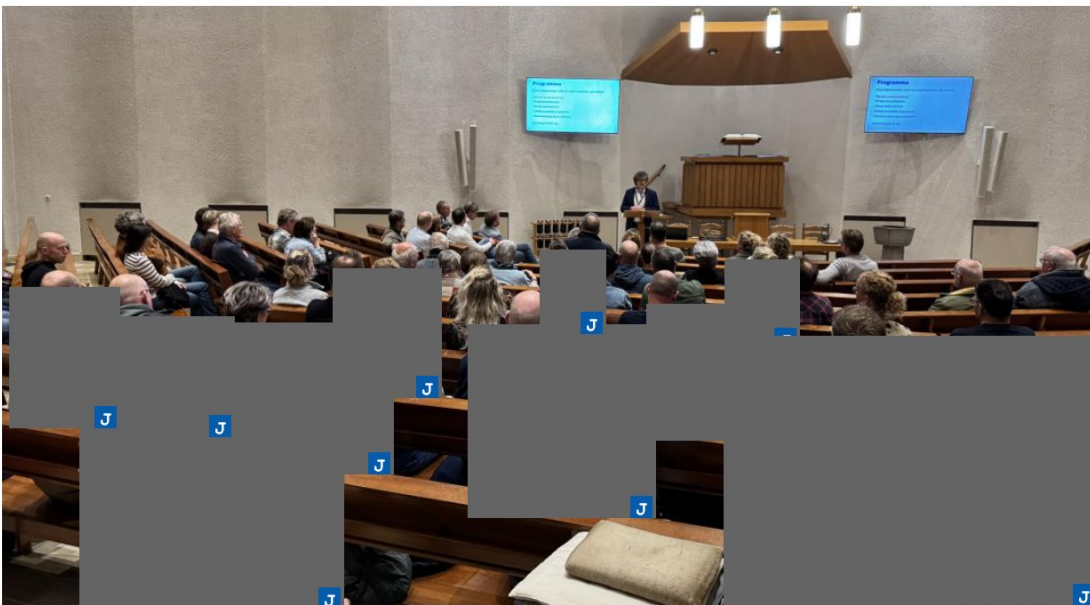
Datum: 25 november 2025
Tijd: 19:00 – 21:30 uur
Locatie: Grote zaal, Maranathakerk

Presentaties door:  (Woonstichting VechtHorst)
 (Woonstichting VechtHorst)
 (PG Nieuwleusen)
 (Kaader Kerkadvies)

Opkomst: 60 personen

Deel 1: Thema Proces en Participatie

Er wordt een toelichting gegeven door  van VechtHorst
(zie *bijlage: PowerPoint presentatie pagina 2 t/m 4*)



Reacties uit de zaal (namen niet gevraagd):

Reactie 1:

- Wij gingen op voorhand uit van kleinschaligheid. De plannen blijken groter.
- Communicatie: tijdens de 1^e informatiebijeenkomst versnipperd georganiseerd. Plenaire uitleg tijdens deze gespreksavond is veel helderder. Dit had toen gemoeten.

Reactie 2:

- De kerk heeft de buurt voorafgaand aan de intentieovereenkomst niet meegenomen in de keuze voor VechtHorst. De buurt ervaart dat ze vanuit participatie eerder betrokken had moeten worden
 - o  licht toe wat participatie inhoudt.

Reactie 3:

- Het bezwaar van de buurt gaat over het plan in zijn totaliteit. Met als grootste bezwaar dat de informatieavond geen informatieavond was. De meeste mensen hebben nog geen reactie gehad op hun brieven.

Reactie 4:

- [J] licht toe waarom ze zelf een buurtbijeenkomst hebben georganiseerd in de Maranathakerk, *(de bijeenkomst van 4 november j.l. zonder VechtHorst, de kerk en de gemeente)*.
- De eerste informatieavond *(op 28 oktober j.l.)* was verwarrend, waardoor de buurt de behoefte had om samen te komen en het echte verhaal te horen.

Reactie 5:

- Kunt u bevestigen dat ook deze gespreksavond onderdeel is van het participatieproces?
 - o [J] beaamt dit en legt uit dat deze avond valt onder de stap 'informer'.

Reactie 6:

- Had u deze avond georganiseerd als u geen brieven van ons had ontvangen?
 - o Antwoord [J] Deze avond is georganiseerd om samen in gesprek te gaan vanwege de brieven die zijn ingediend en had zonder deze brieven niet plaatsgevonden.

Reactie 7:

- Wij werden tijdens de informatie met klem verzocht het reactieformulier in te vullen.

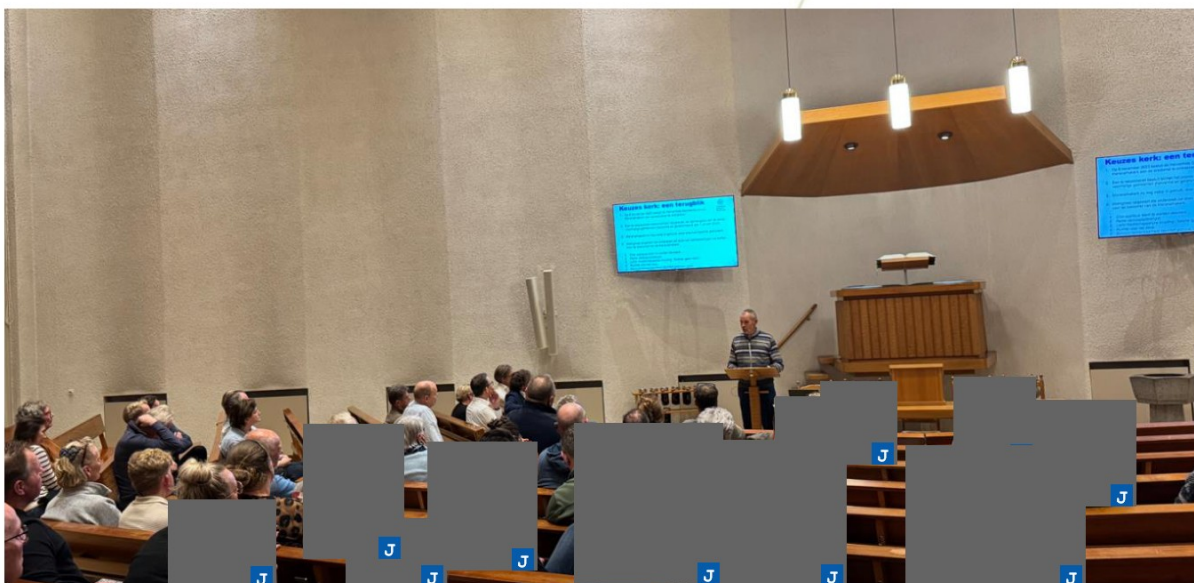
Reactie 8:

- Er wordt benadrukt dat alle directe omwonenden die hebben meegedaan aan de handtekeningenactie en die op het tijdens de informatieavond ingeleverde reactieformulier hebben ingevulde positief of neutraal tegenover het plan te staan, hun mening hebben bijgesteld naar negatief.

Reactie 9:

- Waarom hebben wij voor de 1^e bijeenkomst geen uitnodiging ontvangen?
 - o Antwoord [J] De eerste cirkel van direct omwonenden is bepaald door VechtHorst samen met de kerk. Daarnaast heeft de uitnodiging in de krant gestaan. U zit hier nu ten slotte ook.

Inbreng [J] *We kunnen de hele avond blijven discussiëren over de manier waarop het gegaan is, maar volgens mij hebben we een inhoudelijk punt te bespreken.*



Deel 2: Thema keuze toekomst kerk

Er wordt een toelichting gegeven door [J] van PG Nieuwleusen op hoe de keuze voor VechtHorst tot stand is gekomen.

Zie bijlage: PowerPoint presentatie pagina 5 t/m 8 en 10 en 11 zijn getoond, pagina 9 niet)

Reacties uit de zaal (namen niet gevraagd):

Reactie 10:

- Is binnen de werkgroep van de kerk besproken om de buurt mee te nemen?
 - o Antwoord [J] De kerk vond het in die fase een zaak van de kerk. Het participatietraject is daarna met de ontwikkelaar. De intentie is dat VechtHorst 100% eigenaar wordt. Als het eigendomsrecht overgaat naar VechtHorst heeft de kerk geen bron van inkomsten meer uit de exploitatie van het gebouw.

Reactie 11:

- Een stemronde onder 100 leden is geen representatieve delegatie van de gemeente. Wordt het wel echt gedragen door de leden?
 - o [J] De kerkenraad is met de keuze voor VechtHorst unaniem geweest in zijn beslissing.

Reactie 12:

- Er stond maar 1 belang centraal en dat is de kerk. Ik heb jou [J] al in 2023 gevraagd wat de plannen zijn met de kerk; jij zou bij mij terugkomen. Mijn advies: begin opnieuw, begin bij ons.
 - o Antwoord [J] ik heb nooit deze persoonlijke afspraak gemaakt met jou, ik ga de discussie niet aan met jou.

Reactie 13:

- De juridische verplichtingen uit de omgevingswet zegt dat je meerdere scenario's moet onderzoeken.
 - o Antwoord [J] dit is aan VechtHorst.
 - o Antwoord [J] Ik heb in mijn rol als adviseur van de kerk en later van kerk en VechtHorst meerdere scenario's bekeken, van totale sloop tot herverkaveling. Andere modellen dan degene die nu voorligt waren voor de kerk lucratiever (n.a.v. argument financieel gewin kerk)
 - o [J] heeft tijdens zijn toelichting uitgelegd wat participatie voor private initiatiefnemers volgens de omgevingswet inhoudt en dat deze verplichting alleen geldt voor publieke initiatiefnemers)

Reactie 14:

- Er is niet gekeken naar het belang van de buurt. Als uw hart bij de mens ligt dan betreft u de buurt. Mijn gevoel is dat dit voor u alleen maar win-win is.
 - o Antwoord [J] Dat de buurt wordt betrokken is een proces voor VechtHorst in de uitwerking.

[J] Ik merk dat de keuze van de kerk een heet hangijzer is. Daar kunnen we in blijven hangen; daar kun je het mee eens zijn of niet. Uiteindelijk gaat het er om dat jullie bepaalde consequenties van de keuze niet prettig vinden.

Reactie 15:

- We zijn niet tegen VechtHorst maar tegen de massa. Als VechtHorst in aantallen terug gaat, dan kijken we hier anders naar.

- De [J] die achter deze [J] zit haakt hierop in: wij hebben niks tegen de VechtHorst en zeker niet tegen de mensen hier in de zaal, maar ga nogmaals met de buurt in gesprek. Ik heb liever een andere partij. Ik zie hier liever een particuliere woningbouw.
 - o [J] spreekt deze [J] aan: Ik zie dat u een opname maakt. Ik had het wel fijn gevonden dat u dat van te voren gemeld had.

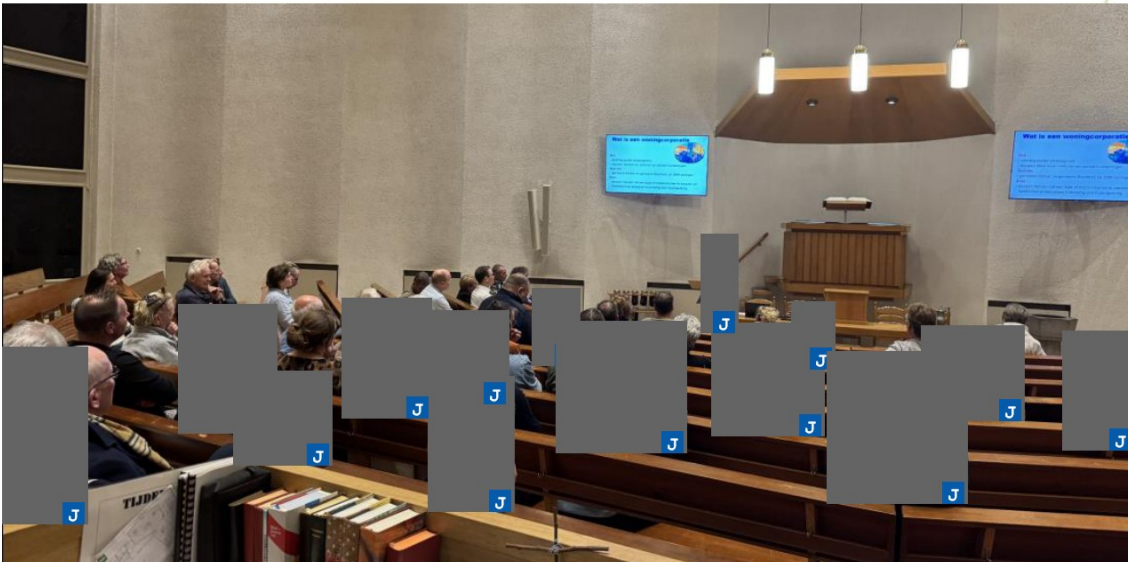
Reactie 16:

- Wat is de landelijke oorzaak dat de kerk verkocht wordt? Is dat de leegloop? En in en welke leeftijd zie je deze leegloop? Volgens mij loopt de jeugd weg van de kerk en wordt de jeugd nu in deze hokjes van 40m2 geduwd.
 - o Reactie [J] Volgens mij is dat een ander onderwerp.

Deel 3: Thema Volkshuisvestelijk programma

Er wordt een toelichting gegeven door [J] van VechtHorst.

Zie bijlage: PowerPoint presentatie pagina 11 t/m14, pagina 15 net getoond).



Reacties uit de zaal (namen niet gevraagd):

Reactie 17:

- Benoemt het thema doelgroep en doorstroming. Ik denk niet dat ouderen in deze kleine woningen willen gaan wonen.

Reactie 18:

- Kun je rolstoelafhankelijk/mantelzorg doen op 50m2. Er is aangegeven dat er geen lift komt. Ik ben zelf verpleegkundige.
 - o Antwoord [J] Niet iedereen heeft de zorgvraag die u schetst. Die kunnen hier inderdaad niet wonen. Wij kijken naar de brede mix. Er is ruimte voor een lift, maar dat is verder nog niet bedacht. Wat ook de brieven naar voren kwam is dat u zich zorgen maakt over aandachtsgroepen. Ja hier komen ook andere aandachtsgroepen, zoals statushouders, maar dit zijn kleine aantallen.

Reactie 19:

- Wordt het aantal nieuwe bewoners uit aandachtsgroepen gemaximaliseerd?
 - o Reactie [J] Minimaal 50% wordt toegewezen aan de lokale doelgroep.

- [J] vraagt aan [J] van Gemeente Dalfsen wat het totaal aantal statushouders is in de Gemeente Dalfsen [J] licht toe dat dit 146 zijn op de 30.000 inwoners.

Reactie 20:

- De landelijke richtlijn woonoppervlakte voor ouderen is groter dan 50m2.
 - Antwoord [J] we hebben nog geen plattegronden gemaakt. De insteek is dat wij bruikbare woningen ontwikkelen.

Reactie 21:

U heeft het er over een mix van bewoners. Wij Nieuwleusenaren zijn verwend. Er zijn weinig ouderen die tussen jongeren willen wonen. Wij vinden dit sentiment dus erg misleidend. Bewoners willen ook niet zoveel reuring naast de deur.

- VechtHorst heeft bij het USV terrein de buurt van te voren betrokken. Waarom zijn jullie niet begonnen bij ons?
 - Reactie [J] De omgevingswet zegt over de participatie niets over de volgorde van de stappen.

Reactie 22:

- Sluiten jullie met de keuze voor VechtHorst de particuliere woningbouw uit?
 - Antwoord [J] ja dat klopt.

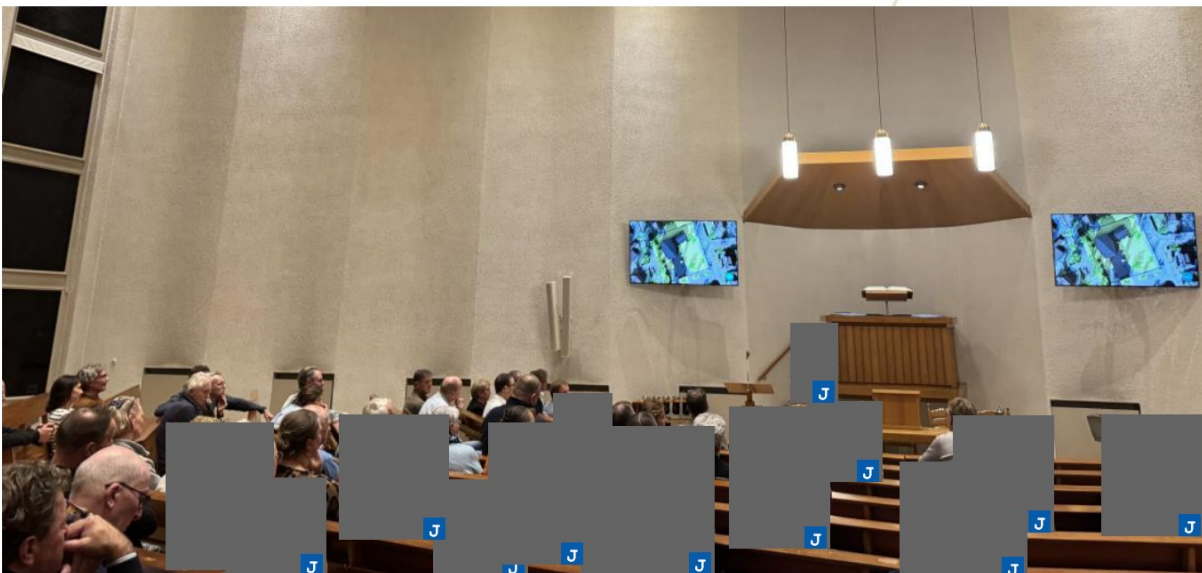
Reactie 23:

- Aan welk zorgcomponent denken jullie?
 - Antwoord [J] zelfstandig wonen.

Deel 4: Thema stedenbouwkundig en parkeren

Er wordt een toelichting gegeven door [J]

Zie bijlage: PowerPoint presentatie pagina 16 t/m 44)



[J] benoemt dat er in de brieven terecht vragen gesteld zijn over parkeren. Het klopt dat er vanuit de gemeente bepaald is dat je parkeren moet oplossen op eigen terrein, echter dat er wel gekeken wordt naar de bestaande situatie en de nieuwe situatie. Er is in de bestaande situatie op deze plek een overcapaciteit van plekken die alleen op zondag worden gebruikt. Een eerste onderzoek is uitgevoerd door de kerk en toont aan dat de norm daarmee saldeert.

Verderop in het proces zal er onafhankelijk parkeeronderzoek worden uitgevoerd als onderdeel van de vergunningaanvraag.

Reacties uit de zaal (namen niet gevraagd):

Reactie 24:

- Deze parkeergelegenheid wordt ook gebruikt voor bezoekers aan park, en het grasveld door kinderen uit de buurt.
 - o Antwoord [J] de norm die de gemeente hanteert is het aantal woningen x 1,3. Bij een maatschappelijke functie hoort ook een norm en die tellen we hier nog bij op.

Reactie 25:

- Waar komen de bergingen?
 - o Reactie [J] dit is een goed punt en wordt verder uitgewerkt in het vervolgtraject.

Reactie 26:

- Het bevreemdt me dat gemeente akkoord is met parkeren op gemeenteterrein.
 - o Antwoord [J] Dit is een speciale situatie.
 - o Antwoord [J] er komt nog een parkeer- en verkeersonderzoek bij vergunning indiening.
- De Burg. van der Grondenstraat wordt al gebruikt als sluiproute. In de nieuwe situatie van de Burg. Backxlaan al helemaal. Gemeente is hiervan al op de hoogte.
 - o Antwoord [J] Dit wordt meegenomen in het parkeren en verkeersonderzoek.

Reactie 27:

- Ik ben zelf moeder met jonge kinderen. De straat is een aanrijroute uit vanuit Punthorst. Hoe wordt de veiligheid van onze kinderen gegarandeerd? Er wordt nu al asociaal hard gereden met de werkzaamheden bij de rotondes en de afgesloten Burg. Backxlaan.
 - o Antwoord [J] Hier gaan we serieus naar kijken en zorgvuldig afstemmen samen met de gemeente.
 - o Antwoord [J] Er zijn mensen van de gemeente hier aanwezig en ik neem aan dat zij dit punt meenemen naar hun collega's in het gemeentehuis.

Reactie 28:

- De Burg. van der Grondenstraat is een ontsluitingsroute. Het is niet zo dat dit een rustgebied is. Er zijn in het verleden al maatregelen genomen om het verkeersveiliger te maken.

Reactie 29:

- Dit is de Goudkust van Nieuwleusen. Hoe haalt u het in uw hoofd om hier 50 sociale huurwoningen neer te zetten?>> applaus uit de zaal. Ik roep iedereen hier in de zaal op maar ook mensen van Nieuwleusen synergie om ons te horen.

Reactie 30:

- Wanneer wordt dit intentieplan een concreet plan?
 - o Antwoord [J] Je gaat pas een intentieovereenkomst aan als je serieus bent in je plannen. Je zou deze verloving nog kunnen verbreken, maar de insteek is om over te gaan tot een huwelijk. Op dit moment is er nog geen concrete tijdslijn planning. Normaliter is de vervolgstap om het verdere ontwerp uit te werken in een voorlopig ontwerp. En dan weer met de buurt in gesprek te gaan. Uiteindelijk wordt dit een definitief ontwerp en wordt de procedure wijziging van het

omgevingsplan in gang gezet. Voor die tijd komen we ook nog terug bij jullie met let op dit komt er aan. Reële tijdslijn voor deze wijzigingsaanvraag is lastig te zeggen maar de inschatting is een jaar.

Reactie 31:

- Vanavond is ons medegedeeld wat de behoefte van de kerk is. Voor de buurt is dit een voldongen feit. Dit voelt als niet transparant en een verborgen agenda. Ik heb vanaf begin af aan het gevoel dat jullie een opdracht hebben en dat wij als gesprekspartner niet serieus genomen worden >> applaus uit de zaal.

Reactie 32:

- Ik woon hier meer dan 40 jaar. Ik heb in mijn brief gezet dat er een behoefte is voor woningen voor ouderen. Ik hoop dat de kerk hier meer aansluiting bij vindt.

Reactie 33:

- De buurt heeft het gevoel dat er sprake is van een dubbele agenda en voelt zich niet serieus genomen.
 - o Antwoord [J] Ik vind het vervelend dat u het gevoel heeft van dubbele agenda's. Dit is niet zo, maar is een mening. Als u een huis koopt, hoeft u ook niet te overleggen met de buurt aan wie u het verkoopt.

Reactie 34:

- Hoe kijkt u aan tegen het energienet (netcongestie)?
 - o Antwoord [J] Dit kan idd invloed hebben op de termijn van uitvoerbaarheid.

Reactie 35:

- U gaat niet in op de oproep van de oude [J] uit de zaal aan de kerk. De jeugd heeft de kerk in de steek gelaten en wordt bevoorrecht, en mensen die de kerk steunen wordt geen gehoor aan gegeven. Nogmaals: ga terug naar de tekentafel.

Reactie 37:

- Ik woon op nummer 39. Waarom zit er niemand uit de buurt in de werkgroep van de kerk? Dat er woningen komen is logisch. Ik voel geen erkenning, we voelen ons niet gehoord. Ik wil dat mijn kinderen kunnen spelen in de buurt.

Reactie 38:

- Wat gaan jullie doen met parkeren, is er plek als ik thuis kom uit mijn werk?
 - o Antwoord [J] Eventuele gehandicaptenplaatsen komen vlakbij de voordeur. In de parkeernota staan regels waarbij gekeken wordt naar de bestaande situatie en de nieuwe situatie.

Reactie 39:

- Ik maak me zorgen over de maatschappelijke functie die in de kerk komt.
 - o Reactie [J] waar bent u bang voor?
- Dat we niet meegenomen worden.
 - o Antwoord [J] op dit moment weten we dit nog niet, volgende keer waarschijnlijk wel.

Reactie 40:

- Wanneer krijgen we terugkoppeling op de brieven?

- Antwoord [J] Op basis van uw reacties uit de brieven en uw toelichting vanavond, gaan wij, VechtHorst, kerk en gemeente, in gesprek. Daarna krijgt u een reactie op uw brieven. Omdat we dit zorgvuldig willen doen, zal dit niet binnen nu en een week zijn.

Reactie 41:

- Krijgen wij ook het verslag te lezen dat u maakt van deze avond?
 - Antwoord [J] We maken geen formele notulen maar notities voor intern gebruik. Mocht u dingen missen dan kunt u ook de geluidsopname van [J] [J] opvragen.

Reactie 42:

- Nogmaals de oproep om hier minder woningen te plaatsen.



Protestantse
gemeente
Nieuwleusen



Gespreksavond Maranathakerk

25 november 2025

Programma

Doel bijeenkomst: over en weer luisteren, per thema

Thema's onderverdeeld

- Proces en participatie
- Keuze toekomst kerk
- Volkshuisvestelijk programma
- Stedenbouwkundig en parkeren

Afronding rond 21 uur.

2

Proces en participatie

Vroegtijdige betrokkenheid omgeving

- 10 juni 2025 Intentieovereenkomst PG en VechtHorst voor verkenning mogelijkheden (met persbericht)
- 28 oktober 2025 1^e informatieavond om resultaat van de verkenning te delen, geen uitgewerkt plan om eerst uw mening en aandachtspunten uit de omgeving op te halen

> Vandaag toelichting op uw reacties zodat we de juiste aandachtspunten meenemen

- Uitwerking verkenning naar ontwerp
- Informatieavond over ontwerp dat gereed is om in BOPA-procedure te gaan
- Indiening stukken / aanvraag BOPA (uitgebreide omgevingsvergunning)
- Verlenen omgevingsvergunning met bezwaar- en beroepsmogelijkheid

3

Proces en participatie

Wat houdt participatie in:

- Organisatie door de initiatiefnemer(s) in overleg met de gemeente
- Inwinnen van meningen en aandachtspunten
- Initiatiefnemer kan plan daarop (deels) aanpassen
- Geen vetorecht
- Resultaten participatie horen bij de vergunningaanvraag
- "Zoeken naar balans tussen het benutten en het beschermen van de leefomgeving."
- "Elke verandering kan tot onzekerheid en ongemak leiden. Goede verhoudingen en rekening houden met elkaar helpt om prettig samen te leven."
- Bronnen: Informatiepunt Leefomgeving, VNG Participatie binnen de Omgevingswet: een toelichting voor raadsleden

4

Bijlage 3: Presentatie VechtHorst en PG Nieuwleusen – Gespreksavond 25 november 2025



Protestantse
gemeente
Nieuwleusen



1 Maranathakerk

adres: Burg. Van der
Grondenstraat 73

bouwjaar: 1965

architect: 

monumentenstatus: geen



5

Keuzes kerk: een terugblik

1. Op 6 november 2023 besluit de Hervormde Gemeente om de Maranathakerk aan de eredienst te onttrekken.*
2. Een te respecteren besluit binnen het proces van samengaan van de beide voormalige gemeenten (hervormd en gereformeerd, per 1 januari 2024).
3. Maranathakerk nu nog volop in gebruik, door intern en externe gebruikers.
4. Werkgroep opgestart die onderzoek zal doen en voorbereidingen zal treffen voor de toekomst van de Maranathakerk.

- *
1. Glas applique dient te worden bewaard.
 2. Reële verkoopopbrengst.
 3. Liefst maatschappelijke invulling / functie (geen kerk).
 4. Ruimte voor het dorp.
 5. Behoud herkenbaarheid identiteit gebouw / plek.

6

Oriëntatie op mogelijkheden

- In gesprek met de gemeente Dalfsen over:
 - Stedenbouwkundige mogelijkheden / bestemmingsplan
 - Stadsbouwmeester gemeente: dit is erfgoed.
 - Parkeren
- Externe begeleiding door Kaader kerkadvies
- Onderzoek en oriëntatie door KKG t.a.v. marktwaarde
- Gesprekken met VechtHorst

7

Uitkomsten oriëntatie

- Geen voorstander van volledige sloop, gezien karakteristieke eigenschappen van het gebouw in haar omgeving.
- Herbestemming van (delen van) het gebouw acht men goed mogelijk.
- Een herbestemming tot wonen ligt het meest voor de hand.
- Waardevol om het een passende maatschappelijke herbestemming te kunnen geven.
- Sociaal-maatschappelijk / cultuurhistorisch / wonen / zorg.

8

Opbrengst gesprekken met Vechthorst

- Lokale partner, gesprekken zijn positief en transparant.
- Bestemming 'wonen' zo goed mogelijk met behoud van contouren gebouw, w.o., de kerkzaal en de klokketoren.
- Vechthorst zet zich lokaal in voor maatschappelijke doelen op het gebied van sociale huisvesting en leefbaarheid.
- Vechthorst is partner voor de gemeente Dalfsen bij de uitvoering van gemeentelijk Volkshuisvestingsplan.
- Intentie voor herontwikkeling naar wonen dat voorziet in lokale woonbehoefte, sociale huur voor senioren / starters.
- Combinatie met een deel zorg of zorgwoonvorm is een optie

9

Gemeenteavond dd. 7 mei 2025



- Uitkomsten en advies van de werkgroep gepresenteerd aan de leden van de kerkelijke gemeente namens de kerkenraad.
- Opkomst ca. 100 leden van de kerkelijke gemeente
- **Conclusie:**
Algehele instemming om exclusief vervolgtraject op te starten met Vechthorst als lokale partner.

Getekende intentieovereenkomst met Vechthorst dd. 10-06-2025 (publicatie Marskramer)

10

Volkshuisvesting

11

Wat is een woningcorporatie

Wat

- stichting zonder winstoogmerk
- bouwen, beheren en verhuren van sociale huurwoningen

Voor wie

- gemeente Dalfsen en gemeente Staphorst, ca. 3000 woningen

Doel

- bouwen mensen met een lager of middeninkomen te voorzien van kwalitatieve en betaalbare huisvesting door huurregulering



12

Waarom bouwen (volkshuisvestingsprogramma)

Doelen gemeente Dalfsen

- Veel nieuwe woningen bouwen, door lokale vraag
- Opgave: 30% daarvan is een sociale huurwoning
- Bestaand vastgoed beter benutten
- Ouderen kunnen op een prettige manier wonen
- Juiste woningen voor aandachtsgroepen
- Versterken kwaliteit woonomgeving

Doelen van het Volkshuisvestingsprogramma

1. Bouw van 200 woningen t/m 2030

- In de eerste plaats voor de lokale vraag, maar ook vanwege regionale opgave
- Elke kern heeft ruimte om te groeien
- Prijsvast bouwen op uitbreidingslocaties, voor behoud van ons dorps karakter
- We nemen knelpunten weg om woningen sneller te kunnen realiseren

2. Bouw van woonwoningen met de juiste behoeftes aan de betaalbaar en anderszins

- 15% van onze nieuwbouw is sociale huur, bedoeld op starters
- We bouwen als kleine woningen dan voorzien om te betaalbaar te houden
- 30% van onze nieuwbouw bestaat uit sociale huur
- We bouwen minimaal 220 ruilverhuurwoningen voor senioren t/m 2030

3. Bestaand vastgoed en verpand beter benutten

- We bieden ruimte om agrarische vastgoed om te zetten tot woonruimte
- We onderzoeken of we de mogelijkheden voor woningbouw en transformatie kunnen vergroten, into de omgevingskwaliteit gewaarborgd blijft
- We onderzoeken of we meer ruimte kunnen geven aan premiatuurgewoonten
- We gaan voort met de verduurzaming van de woningvoorraad

4. Oudere kunnen op een prettige manier blijven wonen

- +30 geslotenende woonwoningen voor ouderen met een gemiddelde zorgvraag
- +10 zorgvrije woningen voor ouderen met een zware zorgvraag
- Woningen voor oudere cliënten we rondom voorzieningen (Woonwoningzones)
- We nemen maatregelen om de domotica te bevorderen
- We vergroten de inzet op preventie, ondersteuning, ondersteuning en samenwerking

5. De juiste woonwoningen voor aandachtsgroepen

- We bieden betaalbare en passende woningen voor overige zorgvrije groepen en maatschappelijke opvang, uitbreiden beschermde wonen
- Creëren van woonomgeving waar zorgvrije en andere bewoners prettig wonen
- Rekening houden met woningbehoefte van arbeidsongevallen, starters en andere

6. We versterken de kwaliteit van onze woonomgeving

- Voldoende kans voor lokale woningzoekenden om een woning te vinden
- We houden rekening met klimaatadaptatie en biodiversiteit in onze wijken
- Goede bereikbaarheid en leefbaarheid van wijken

13

Voor wie

Inkomstenstabel VechtHorst Passend toewijzen 2025

de woningzoeker

Met hoeveel personen gaat u verhuizen?	Wat is het jaarcinkomen van uw huishouden? (Het inkomen van uw kinderen telt niet mee)	Wat is de maximale huurprijs?
1 persoon	van € 36.375 tot € 45.667 van € 45.667 tot € 47.064 van € 47.064 tot € 48.461	van € 480,00 tot € 600,00 van € 600,00 tot € 620,00 van € 620,00 tot € 640,00
2 personen	van € 36.500 tot € 46.847 van € 46.847 tot € 48.244 van € 48.244 tot € 49.641	van € 480,00 tot € 600,00 van € 600,00 tot € 620,00 van € 620,00 tot € 640,00
3 personen of meer	van € 36.500 tot € 46.847 van € 46.847 tot € 48.244 van € 48.244 tot € 49.641	van € 480,00 tot € 600,00 van € 600,00 tot € 620,00 van € 620,00 tot € 640,00

Ik ben ouder dan de AOW-leeftijd. Wat is er voor mij anders?
De AOW-leeftijd is 2025 is 67 jaar. Bent u ouder dan de AOW-leeftijd? Dan gelden er andere inkomensgrenzen voor de huishouders met de kleinste inkomens. Voor eenpersoonshuishoudens geldt € 2775 of minder en voor twee- en meerpersoonshuishoudens geldt € 3750 of minder.

Ik ben jonger dan 23 jaar. Wat is er voor mij anders?
Bent u alleen en hebt u een huishoudinkomen van € 28.375 of lager? Of bent u met meerdere personen en hebt u een huishoudinkomen van € 38.500 of lager? Dan komt u in aanmerking voor een huurwoning met een huur tot en met € 4720, als hebt dan ook recht op huurtoeslag.

14

Idee Maranathakerk

Opgaves komen bij elkaar

- Lokale behoefte woonruimte voor kleine huishoudens is groot
- Locatie heeft voorzieningen in nabijheid
- Zelfstandig wonen, ideaal voor starters, ouderen
- Er is ruimte voor ontmoeting en eventueel zorg aan huis
- Plek met historie, identiteit, behoud door hergebruik
- Van en voor lokaal, met maatschappelijke inslag

15



16

Bijlage 3: Presentatie VechtHorst en PG Nieuwleusen – Gespreksavond 25 november 2025



Uitgangspunten

bijzondere positie in de wijk

(specifiek perceel, grasmat, andere functies ten opzichte van omgeving)

markering, herkenning

(kleur, hoogte, eigen vorm en architectuur, samenhangend)

ontmoetingsplek

(aankomstplek bij de locatie, gemeenschappelijke ruimte, ontmoetingsplek)

cultuurhistorie

(historische, herkenning, herkenning, herkenning)



Bijlage 3: Presentatie VechtHorst en PG Nieuwleusen – Gespreksavond 25 november 2025



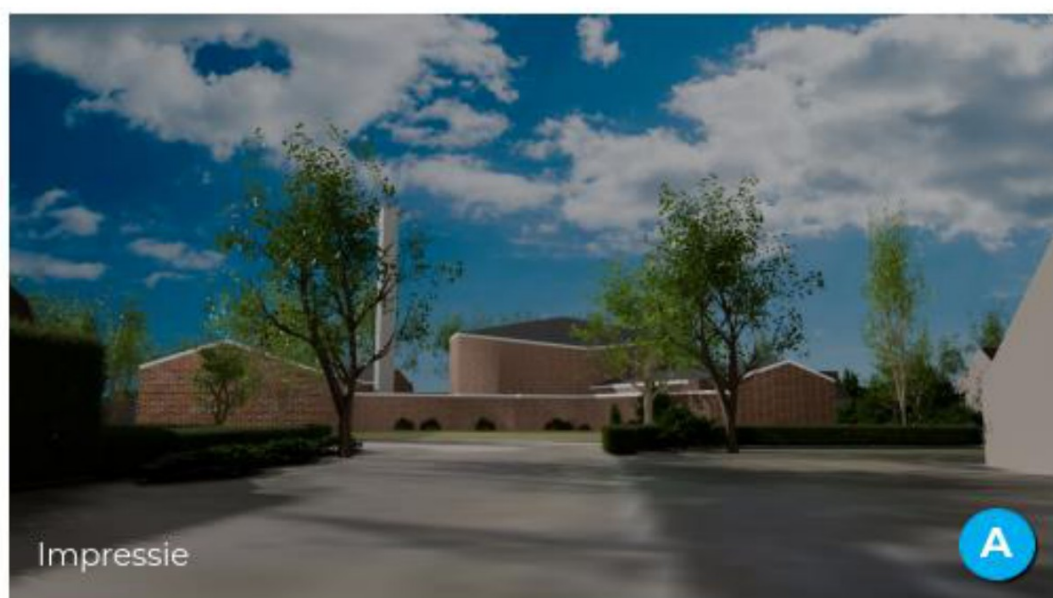
Bijlage 3: Presentatie VechtHorst en PG Nieuwleusen – Gespreksavond 25 november 2025



Bijlage 3: Presentatie VechtHorst en PG Nieuwleusen – Gespreksavond 25 november 2025



NU



A



B

Bijlage 3: Presentatie VechtHorst en PG Nieuwleusen – Gespreksavond 25 november 2025



NU



A

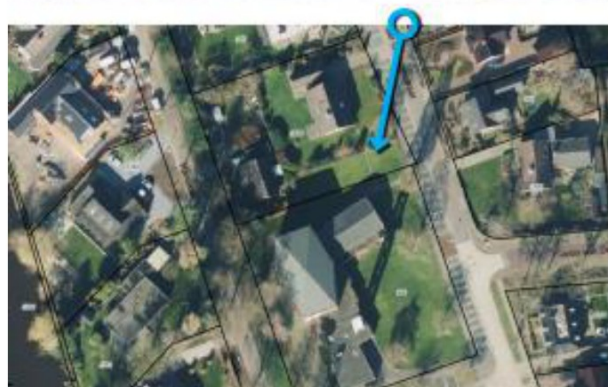


B

Bijlage 3: Presentatie VechtHorst en PG Nieuwleusen – Gespreksavond 25 november 2025



Bijlage 3: Presentatie VechtHorst en PG Nieuwleusen – Gespreksavond 25 november 2025



Bijlage 3: Presentatie VechtHorst en PG Nieuwleusen – Gespreksavond 25 november 2025

PARKEERPLAATSEN OMGEVING KERK



GEBRUIK PARKEERPLAATSEN



PARKEERPLAATSEN OMGEVING KERK

Beschikbare plaatsen in openbare ruimte:

a. Van der Grondenstraat

Aan westzijde van de straat zijn 39 parkeerplaatsen + 2 oplaadpunten voor elektrische auto's.

b. Parklaan

Aan de zuidzijde zijn 20 parkeerplaatsen + noordzijde 2 invalidenparkeerplaatsen

c. Van Dedemstraat tot hoek Van Sandickstraat

Aan de zuidzijde geen duidelijke vakken, maar ca. 15 parkeerplaatsen

Aan noordzijde zijn dat er ca. 12, i.v.m. 2 aanwagende inritten van bewoners

<naam>
Adres>
<Postcode> <Plaats>

Datum
9 december 2025

Ons kenmerk
2025.12.09

Behandeld door
[afbeelding]

Onderwerp
*Reactie brieven omwonenden
Herontwikkeling Maranathakerk*

Beste <naam>,

U krijgt deze brief naar aanleiding van de reacties die wij, PG Nieuwleusen en VechtHorst, hebben gekregen van omwonenden op de voorgenomen herontwikkeling van de Maranathakerk. Wij geven in deze brief met bijlagen een reactie op de zorgen die zijn geuit.

Brieven

We hebben in totaal 21 individuele brieven en 1 collectieve brief vanuit 61 adressen ontvangen. Om zorgvuldig op deze brieven te kunnen reageren, hebben wij op dinsdag 25 november j.l. een gespreksavond georganiseerd, waarvoor u een uitnodiging heeft gekregen.

Gespreksavond 25 november 2025

Tijdens deze gespreksavond hebben VechtHorst en PG Nieuwleusen een inhoudelijke toelichting gegeven op de zaken waarover volgens de brieven onduidelijkheid bestaat. U heeft tijdens deze avond de gelegenheid gehad om uw toelichting te geven op uw brief en om aanvullende vragen te stellen. Bijgevoegd delen we de sheets van de presentatie van VechtHorst en PG Nieuwleusen en ons verslag van deze avond (bijlagen 2 en 3).

Gezamenlijke reactie namens VechtHorst en PG Nieuwleusen

In bijlage 1 bij deze brief geven wij een samenvatting van en een reactie op de ingebrachte thema's uit de individuele brieven en uit de gespreksavond. In deze reactie komen de benoemde thema's aan bod.

We houden u op de hoogte

Wanneer de verkenning verder uitgewerkt is tot concrete ontwerpplannen van de nieuwbouw, krijgt u van ons weer een uitnodiging. Heeft u vragen op opmerkingen naar aanleiding van deze brief of de bijlagen? Neem dan contact op.

Vragen over deze brief en bijlagen kunt u stellen aan mij, [afbeelding], via [afbeelding]

Met vriendelijke groet, ook namens PG Nieuwleusen,
Woonstichting VechtHorst

[afbeelding]
projectmanager Nieuwbouw

Bijlage 1 - reactie op de ingezonden brieven en de gesprekavond van 25 november 2025

Hieronder geven VechtHorst en PG Nieuwleusen een reactie op de zorgen en opmerkingen die zijn ingebracht via de ontvangen brieven en die aanvullend zijn besproken tijdens de gespreksavond van 25 november. We hebben uw zorgen en opmerkingen en onze reactie daarop ingedeeld volgens de 4 thema's hieronder:

1. Proces, communicatie en participatie
2. Keuze toekomst kerk
3. Volkshuisvestelijk programma
4. Stedenbouwkundig
5. Adviezen/oproep aan VechtHorst en PG Nieuwleusen

1. PROCES, COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE

Samenvatting ingebrachte punten uit de ingezonden brieven:

- a) Buurtbetrokkenheid voorafgaand aan Intentieovereenkomst: Het betreurt ons dat wij vanuit de media hebben moeten vernemen dat de PG Nieuwleusen een intentieverklaring met VechtHorst heeft ondertekend.
- b) Tijdens de Informatieavond van 28 oktober 2025 is geen centrale presentatie gegeven maar zijn bezoekers in kleine groepen door verschillende vertegenwoordigers van informatie voorzien. Hierdoor hebben niet alle aanwezigen dezelfde feiten, uitleg of uitgangspunten gehoord. Dit geeft ons een onbehaaglijk gevoel over het geheel en het vermoeden dat er 'meerdere agenda's' gehanteerd worden en dat we niet correct geïnformeerd worden.
- c) Onduidelijkheid over de plannen. Er zijn bijvoorbeeld gebouwen getoond waar geen ramen en deuren in zaten. Er stond geen auto geparkeerd. En bestaande bebouwing rondom de kerk is ook niet ingetekend. Met de direct aanwonenden hebben we inmiddels meerdere malen contact gehad en gisteren (op 4 november 2025) een meeting gehad. Ons werd daar duidelijk wat de concrete plannen zijn. En we zijn daar erg van geschrokken. Er is nog veel onduidelijk over de buitenkant, zoals centrale ingang op huidige plaats, ramen/deuren enz.. Ook de invulling van de sociale ruimte wordt verschillend uitgelegd. Wie de ruimte dan evt. zal moeten verhuren/beheren?
- d) Reactieformulieren. Het verbaast ons dat wij bij het verlaten van de zaal direct het formulier moesten invullen en daarmee geen tijd kregen om na te denken. Het direct invullen van een reactieformulier heeft ons op dat moment deels overvallen. Om die reden schrijven we deze brief met aanvullende opmerkingen en aandachtspunten. In navolging op de door u georganiseerde informatieavond hebben de direct omwonenden een avond georganiseerd waarin ieder zijn haar zorgen/mening kon delen. Daar werden de plannen ons duidelijker.
- e) Schrijven VechtHorst n.a.v. reactieformulieren: We 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.
- f) De communicatie tijdens deze informatiebijeenkomst voelde voor ons niet als echte participatie, maar eerder als eenrichtingsverkeer. Er werd vooral informatie verstrekt, zonder dat er werkelijk werd geluisterd naar onze zorgen. Oproep om de buurt als belanghebbende voortaan actief en transparant te betrekken bij de verdere planvorming.
- g) Ontwerp onduidelijk. Tijdens de eerste informatieavond waren de aantallen woningen 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.

Reactie VechtHorst en PG Nieuwleusen

We vinden het jammer dat u een negatieve bijmaak heeft overgehouden aan het proces tot dusver. Met het publieke persbericht in de Marskramer van 11 juni 2025 hebben we gemeend belangstellenden en belanghebbenden vroegtijdig te informeren over de intentie die er ligt tussen VechtHorst en PG Nieuwleusen om de mogelijkheid van sociale woningbouw voor één- en tweepersoonshuishoudens in de kerk te verkennen. De informatiebijeenkomst van 28 oktober 2025 was bedoeld om u mee te nemen in de eerste schetsen van deze verkenning; twee realistische en haalbare varianten, maar nog niet in detail uitgewerkt met concrete plattegronden en bijvoorbeeld

raampartijen, bergingen en balkons. We hebben u gevraagd wat u belangrijk vindt voor de verdere ontwikkeling van dit plan, zodat we weten met welke aandachtspunten we rekening moeten houden. Gezien het grote aantal aanmeldingen voor deze informatieavond hebben we ervoor gekozen om dit niet alleen persoonlijk in gesprek met u, maar ook via een vrijblijvend in te vullen reactieformulier bij u op te vragen. U geeft in uw brieven aan dat u als buurt op 4 november 2025 een eigen bijeenkomst heeft georganiseerd, om zo onduidelijkheid over de plannen weg te halen. VechtHorst en PG Nieuwleusen hadden voor deze bijeenkomst graag een uitnodiging ontvangen om onrust door mogelijk onjuiste aannames te voorkomen. Uw zorgen hebben wij na afloop van deze bijeenkomst op schrift ontvangen. We nemen uw zorgen serieus en hebben tijdens de gespreksavond van 25 november 2025 een groot aantal punten wederzijds kunnen toelichten. Op uw verzoek delen we ons verslag van de gespreksavond met u.

Samengevat concluderen wij, VechtHorst en PG Nieuwleusen als initiatiefnemers, dat er veel weerstand is tegen het plan uit de eerste verkenning. De reacties geven aan dat het verschil tussen de wensen en belangen van initiatiefnemers en omwonenden erg groot is. Het instellen van een klankbordgroep die de buurt vertegenwoordigt wordt in deze fase dan ook niet van waarde gezien. De opgehaalde meningen en aandachtspunten worden, indien relevant en mogelijk, meegenomen in de verdere planuitwerking naar een ontwerp. Voordat dit ontwerp in de procedure van vergunningsaanvraag ingediend wordt, zal een volgend informatiemoment worden ingepland met de omwonenden.

2. KEUZE TOEKOMST KERK

Samenvatting ingebrachte punten uit de ingezonden brieven:

- a) 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.
- b) Keuze voor Vechthorst. Met de keuze voor VechtHorst is gekozen voor sociale huurwoningen. Hiermee is de basis gelegd voor ons grootste bezwaar tegen uw plan.
- c) Overweeg sloop van het kerkgebouw als het gebouw een andere functie moet hebben dan maatschappelijk. 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.

Reactie PG Nieuwleusen:

We hebben uw oproep en het moreel beroep dat u op ons doet om terug te gaan naar de tekentafel gehoord. We begrijpen dat u als buurt graag inspraak had gehad in de toekomst van het gebouw maar iedere eigenaar mag dit zelf besluiten. Ze heeft daarvoor een zorgvuldige afweging gemaakt en daarbij ook advies opgevraagd bij verschillende organisaties waaronder de (stadsbouwmeester van de) gemeente. De uitkomst daarvan is het plan om de kerk te verbouwen tot sociale huisvesting en een maatschappelijke functie; bestemmingen waar de kerk in deze tijd van woningnood graag aan bijdraagt.

3. VOLKSHUISVESTELIJK PROGRAMMA

- a) De doelgroep is onduidelijk. Er is o.a. benoemd dat het toegankelijk moet zijn voor oud en jong. Maar ook voor ouderen en/of mensen met beperkingen (door ouder worden of anders) met een ontmoetingsruimte. Hiervoor zijn de geplande appartementen niet geschikt.
- b) Wij vrezen overlast, met name wanneer dit complex bedoeld is voor jongeren.
- c) Startnotitie Woonzorgvisie Gemeente Dalfsen (2024) Gemeente Dalfsen vraagt om levensloopbestendige, grondgebonden seniorenwoningen. Het huidige plan voorziet daar niet in.
- d) Oproep om eerst een actuele behoefteanalyse uit te voeren voor Nieuwleusen (beter aansluiten bij de Woonzorgvisie 2024). Ontwikkel een plan dat beter hierop aansluit, de doorstroming op de woningmarkt bevordert en recht doet aan het karakter, de rust en de veiligheid van onze buurt.

- e) Doorstroming op de woningmarkt wordt alleen bereikt als ouderen passende woonruimte krijgen. Het huidige plan met kleine appartementen van 50 m² sluit hier niet op aan en zal leiden tot tijdelijke bewoning en mogelijk inzet voor doelgroepen waarvoor de wijk niet geschikt en ingericht is.
- f) De behoefte van de doelgroep senioren is niet in kaart gebracht. 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.
- g) Woonvorm niet aantrekkelijk voor ouderen. De voorgestelde woonvorm met kleine eenheden van ongeveer 50 m² lijkt niet aantrekkelijk voor ouderen. Veel senioren zullen hun eigen huis niet willen opgeven voor zo'n kleine ruimte.
- h) Ouderen willen niet tussen jongeren wonen. Die hebben vaak een heel ander ritme. Dat maakt het niet tot een rustige woonomgeving.
- i) Voldoende betaalbare 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.
- j) 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.
- k) Verloedering in de wijk. Wij hebben de ervaring opgedaan dat grote aantallen sociale huurwoningen bij elkaar binnen niet al te lange tijd verloedering met zich mee brengt. Bij gebrek aan eigenaarschap lijkt het verantwoordelijk zijn en de verantwoordelijkheid nemen voor zowel de woning als de directe omgeving minder aan de orde te zijn. Door de plannen die nu voorliggen voorzien wij dat ook voor onze wijk op niet al te lange tijd die verloedering zichtbaar zal zijn. Wordt er in het plan gekozen voor minder woningen, verschillende afmetingen en daardoor ook verschillende huurprijzen, dan zullen de toekomstige bewoners meer divers zijn waardoor er een betere samenhang in het geheel is.

Reactie VechtHorst en PG Nieuwleusen:

De noodzaak voor de realisatie van nieuwe sociale huurwoningen, ook in Nieuwleusen, volgt uit het volkshuisvestelijk programma van de gemeente Dalfsen, dat gebaseerd is op landelijk en lokaal woningbehoefte-onderzoek en de demografische ontwikkelingen. Dit volkshuisvestelijk programma is vastgesteld door de gemeenteraad. VechtHorst voert haar activiteiten voor de sociale huursector uit binnen dit programma. De opgave om tot 30% sociale huurwoningen te komen is daar onderdeel van. Helaas wordt dit ondanks de realisatie van sociale huurwoningen in andere delen van de gemeente en specifiek Nieuwleusen nog niet behaald. Om tot de gewenste betere benutting te komen, is naast grondgebonden woningen ook stapeling noodzakelijk, ook van levensloopbestendige woningen.

De toewijzingscriteria en de beoogde doelgroepen zijn toegelicht tijdens de gespreksavond op 25 november 2025. Hiervoor verwijzen we naar de gedeelde presentatie en het verslag van die avond. De woninggrootte van 50 m² oppervlak is een theoretische gemiddelde oppervlakte die voor de verkenning gebruikt is om de economische haalbaarheid te analyseren. Dit als gemiddelde waarde, dus absoluut niet als ontwerp-grootte. Referentieplattegronden voor één- en tweepersoonshuishoudens variëren van 45 tot 70 m². In de uitwerking van verkenning naar ontwerp wordt dit uitgedetailleerd.

Voor onze nieuw te bouwen huurwoningen werken we aan een breed plan voor een goede leefbaarheid. Bij de verdere uitwerking van dit plan zal dit een concretere vorm gaan krijgen. We willen samen met onze huurders zorgen voor een fijne woonomgeving waarin het voor iedereen prettig samenleven is. VechtHorst voert een proactief beleid om de leefbaarheid, specifiek de directe omgeving, op het gewenste niveau te houden. Onze wijkopzichters en het team

Leefbaarheid monitoren proactief de omgeving rondom onze huurwoningen. Indien tuinen onvoldoende onderhouden worden, spreken wij huurders hierop aan. Bij onvoldoende actie worden zij vervolgens aangeschreven, en in het uiterste geval schakelen wij een externe partij in voor het onderhoud op kosten van de huurder. Onze wijkopzichters staan verder in nauw contact met wijkbeheer van de gemeente. Ook kopers moeten af en toe gewezen worden op het onderhoud van hun tuin.

4. STEDENBOUWKUNDIG

Samenvatting ingebrachte punten uit de ingezonden brieven:

Volume, bebouwingsdichtheid en beeldkwaliteit

- a) Verdubbeling aantal woningen: De komst van 40 tot 50 kleine sociale huurwoningen betekent bijna een verdubbeling van het aantal woningen in de straat.
- b) Visueel verstorend in de wijk. Onze wijk bestaat overwegend uit vrijstaande en twee-onder-éénkapwoningen 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.
- c) Aantasting groene karakter van de buurt. Het voorstel om het kerkgebouw te behouden in de huidige vorm heeft als consequentie dat er gebouwd moet worden op het open grasveld naast de kerk. Op de getoonde impressies was te zien dat dit een forse aantasting betekent van het open en groene karakter van onze buurt.
- d) De ruimtelijke impact is aanzienlijk en niet in lijn met het dorpse, kleinschalige karakter van Nieuwleusen. Dit plan past ruimtelijk niet in het patroon van overwegend vrijstaande – en twee-onder-één-kapwoningen op ruime kavels en bedreigen de beeldkwaliteit en het dorpse ruimtelijke karakter. Terwijl dit juist wordt nagestreefd in het beleid van de Gemeente Dalfsen, zie Welstandsnota / beleid.
- e) De schaal en hoogte passen niet bij het karakter van de bestaande bebouwing. Dit geeft onveilig gevoel, het ‘ons kent ons’ valt weg door een wijk in een wijk te plaatsen.
- f) De natuurlijke toegang tot het park rondom de vijver – een plek die juist gewaardeerd wordt vanwege haar rust, ruimte en groene uitstraling. Door het realiseren van bebouwing op deze locatie gaat dit karakter grotendeels verloren. Het grasveld is niet alleen een sieraad voor de buurt, maar ook een fijne speelplek voor (klein)kinderen. Het verandert nu van een openbare, toegankelijke ruimte naar een afgesloten terrein.
- g) De architectuur 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. Begrijpelijk maar voor de buurt is de uitstraling van een eventueel te bouwen pand wel degelijk van groot belang.
- h) Behoud kerkgebouw Het kerkgebouw heeft in de huidige vorm geen functie meer. Het gebouw is niet monumentaal. De mensen die wij spreken in onze omgeving vinden het gebouw niet eens mooi. (Dit punt is ook uw onderzoek waard!)
- i) Geen gezichtsbepalend gebouw. Het behoud van delen van de kerk draagt niet bij aan het dorpsbeeld. Het is dan onlogisch om de kerk gedeeltelijk te behouden, terwijl dat ten koste gaat van ruimtelijke kwaliteit en ontwerprijheid.

Reactie VechtHorst en PG Nieuwleusen:

We begrijpen de zorg over het volume van het gebouw en vinden net als u dat het gebouw moet passen in de wijk. We nemen deze aandachtspunten dan ook mee in de vervolgstappen om het plan uit te werken in een ontwerp. Dit presenteren we aan u wanneer het verder is uitgewerkt. Dan zal blijken hoe we het gebouw concreter voor ons zien. Een nieuwe bestemming van de Maranathakerk, in welke vorm dan ook, zal hoe dan ook een veranderde aanblik geven op het perceel. Wij begrijpen uw wens dat er een mooi groen plan komt, waarin u graag inspraak in wil hebben. In de verdere uitwerking van het plan zullen uw aandachtspunten worden meegenomen. De ontvangen meningen over de beeldkwaliteit en de cultuurhistorische waarde zijn overigens

tegenstrijdig met de opvatting vanuit Het Oversticht, dat pleit voor behoud van deze kwaliteit en cultuurhistorische waarde.

Uitzicht, privacy en woongenot

- a) Privacy. Een gebouw van drie woonlagen zorgt voor inkijk in de tuinen van omwonenden. De privacy zal ook mede afhankelijk zijn hoe tuinen/ramen e.d. worden geplaatst.
- b) Woongenot. Direct inkijk haalt onze open en vrij uitzicht weg. Dit verandert ons woongenot ingrijpend.
- c) Als de omgeving helemaal wordt volgebouwd, onze privacy afneemt er minder groen overblijft en het gevoel van vrij wonen afneemt, zal de waarde van onze huizen dalen. Dat maakt het minder aantrekkelijk voor eventuele kopers. Wij vragen u hoe u van plan bent hiermee om te gaan.

Reactie VechtHorst en PG Nieuwleusen:

Uw opmerkingen met betrekking tot privacy en woongenot zijn onderdeel van de verdere uitwerking van dit plan tot een concreet ontwerp. Hiermee onderzoeken we vooraf de privacy en het zicht vanuit eventuele toekomstige posities zoals op balkons en vanuit andere verblijfsruimte en vice versa.

Of er sprake is van waardevermindering van individuele woningen, is in dit stadium nog te vroeg om te bepalen. Het is - tot vijf jaar na vaststelling onherroepelijke omgevingsvergunning - mogelijk om een verzoek tot nadeelcompensatie in te dienen.

Openbare ruimte en parkeren

- a) De parkeer- en verkeersdruk wordt met zoveel nieuwe woningen veel te hoog. Auto's zullen aan beide zijden moeten worden geparkeerd, wat onveilige situaties oplevert voor fietsers en voetgangers.
- b) Doordat de kerk de kerkzaal wenst te behouden voor maatschappelijke doeleinden wordt de wijk dubbel getroffen door de parkeerdruk.
- c) Belangrijke schoolroute. Met extra verkeer neemt de onveiligheid voor fietsende kinderen toe. Er wordt nu al regelmatig te hard gereden. Over eventuele verkeersmaatregelen hebben wij tot op heden niets vernomen.
- d) Parkeernota gemeente Dalfsen. Dat Vechthorst deels wil rekenen op bestaande openbare parkeerplaatsen lijkt ons in strijd met de parkeernota van de gemeente Dalfsen, die voorschrijft dat voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein moet worden gerealiseerd.

Reactie VechtHorst, PG Nieuwleusen en Gemeente Dalfsen:

In uw brieven stelt u terecht vragen over het parkeren. Het klopt dat er vanuit de gemeente bepaald is dat je parkeren in principe moet oplossen op eigen terrein. Hierbij wordt echter wel gekeken naar de bestaande situatie en de nieuwe situatie. Er is in de bestaande situatie op deze plek een overcapaciteit van plekken die alleen op zondag worden gebruikt en oorspronkelijk zijn bedoeld voor de kerk. Uit een eerste onderzoek blijkt dat het huidige aantal parkeerplaatsen ruim voldoende is voor de parkeernorm die geldt voor het nieuwe plan. Verder in het proces zal er onafhankelijk parkeer- en verkeersonderzoek worden uitgevoerd als onderdeel van de vergunningaanvraag.

5. ADVIEZEN/OPROEP AAN VECHTHORST EN PG NIEUWLEUSEN

- a) 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 bewoners actief worden betrokken.
- b) Oproep om de huidige plannen in deze vorm niet verder uit te werken.
- c) Advies om soortgelijke grootschalige complexen elders te situeren:
 - Palthelanden (ca. 600 geplande woningen, ruimte voor mix van huur en koop);
 - Westerbouwlanden Noord, waar uitbreiding mogelijk is tot aan het Zandspeur;

VechtHorst

Thuis in fijn wonen

- De voormalige USV-locatie, die gezien de huidige behoefte opnieuw kan worden bekeken.
- Oosterbouwlanden

Daar kunnen mensen, voordat men een kavel koopt, bewust kiezen om naast dit soort bebouwing te willen wonen.

d) Genoemde alternatieven:

- Vrijstaande kavels te verkopen aan particulieren.
- Kleinschaliger woonconcept, zoals een knarrenhof voor ouderen.
- Minder woningen in verschillende afmetingen en daardoor ook verschillende huurprijzen (meer diversiteit in bewoners en een betere samenhang).
- Met een gezamenlijke buitenruimte blijft de omgeving netjes en in gebruik door bewoners in plaats van een plek met hoogbouw, weinig groen en overlast.
- Omvorming van de huidige locatie tot een echt park met bankjes, ontspanningsmogelijkheden en speelvoorzieningen zou een veel beter plan zijn en waarde toevoegen aan deze locatie.

Reactie VechtHorst, PG Nieuwleusen:

We hebben uw oproep en adviezen gehoord en nemen deze mee in de verdere ontwikkeling van het plan. Daarbij wegen we als partijen gezamenlijk af wat we binnen ieders ambities en kaders kunnen doen om dit plan aan te passen, waarbij we uw aandachtspunten meenemen.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen