

Bijlage - Verslag 1^e gespreksavond herontwikkeling Maranathakerk

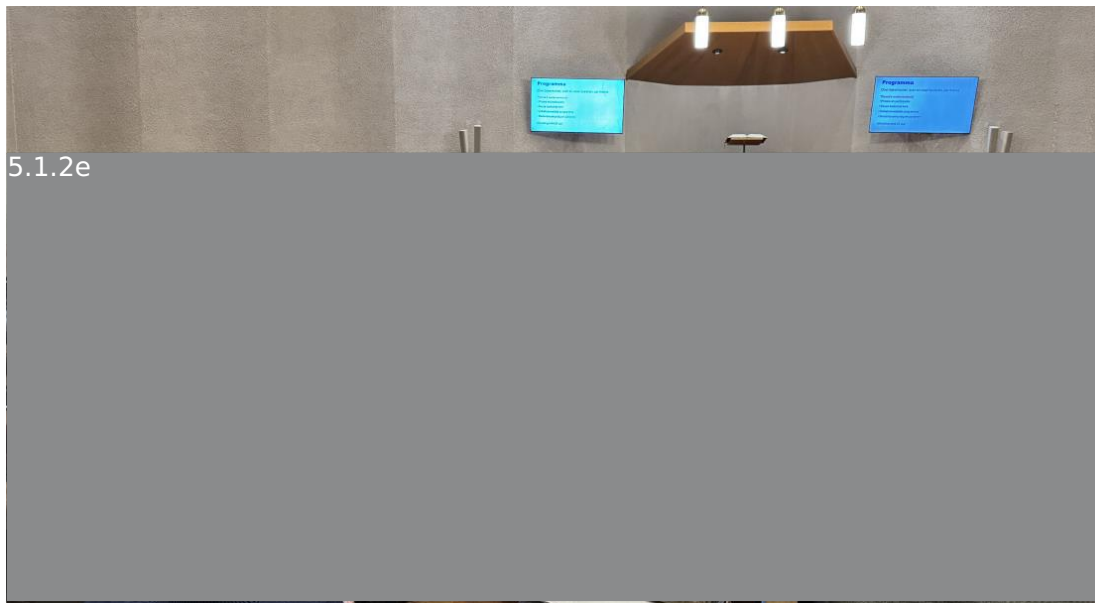
Datum: 25 november 2025
Tijd: 19:00 – 21:30 uur
Locatie: Grote zaal, Maranathakerk

Presentaties door: 5.1.2e (Woonstichting VechtHorst)
5.1.2e (Woonstichting VechtHorst)
5.1.2e (PG Nieuwleusen)
5.1.2e (Kaader Kerkadvies)

Opkomst: 60 personen

Deel 1: Thema Proces en Participatie

Er wordt een toelichting gegeven door 5.1.2e 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 5.1.2e 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:

- Mevrouw 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 november 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 5.1.2e 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 5.1.2e: 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.

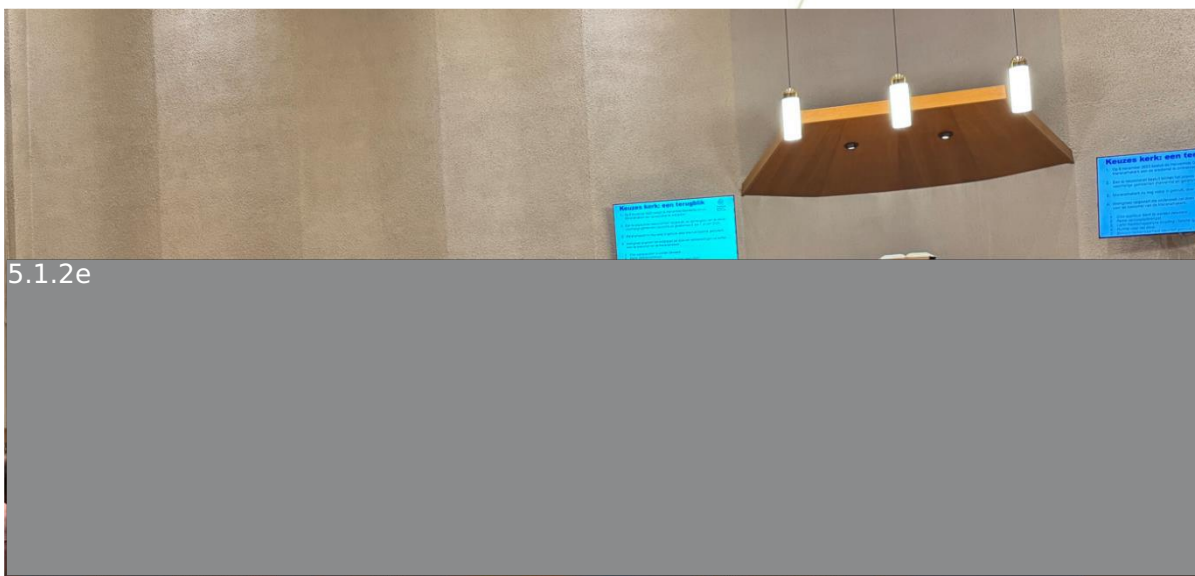
Reactie 8:

- 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 5.1.2e: 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 5.1.2e: *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 5.1.2e 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 5.1.2e: 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 5.1.2e: 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 5.1.2e 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 5.1.2e: 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 5.1.2e: dit is aan VechtHorst.
 - o Antwoord 5.1.2e: 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 5.1.2e er nu ligt waren voor de kerk lucratiever (n.a.v. argument financieel gewin kerk)
 - o (5.1.2e 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 5.1.2e: Dat de buurt wordt betrokken is een proces voor VechtHorst in de uitwerking.

5.1.2e: *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 meneer die achter deze mevrouw zit haakt 5.1.2e op 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 heb liever een particuliere woningbouw.

5.1.2e spreekt 5.1.2e 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 5.1.2e: Volgens mij is dat een ander onderwerp.

Deel 3: Thema Volkshuisvestelijk programma

Er wordt een toelichting gegeven door 5.1.2e 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 5.1.2e: Niet iedereen heeft de zorgvraag die u schets. 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 aandachtstrepen. Ja hier komen ook andere aandachtsgroepen, zoals statushouders, maar dit zijn kleine aantallen.

Reactie 19:

- Wordt het aantal nieuwe bewoners uit aandachtsgroepen gemaximaliseerd?

VechtHorst

Thuis in fijn wonen

- Reactie 5.1.2e : Minimaal 50% wordt toegewezen aan de lokale doelgroep..
- 5.1.2e vraagt aan 5.1.2e van Gemeente Dalfsen wat het totaal aantal statushouders is in de Gemeente Dalfsen 5.1.2e ligt toe dat dit 146 zijn op de 30.000 inwoners

Reactie 20:

- De landelijke richtlijn woonoppervlakte voor ouderen is groter dan 50m2.
 - Antwoord 5.1.2e : 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 5.1.2e : 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 5.1.2e : ja dat klopt.

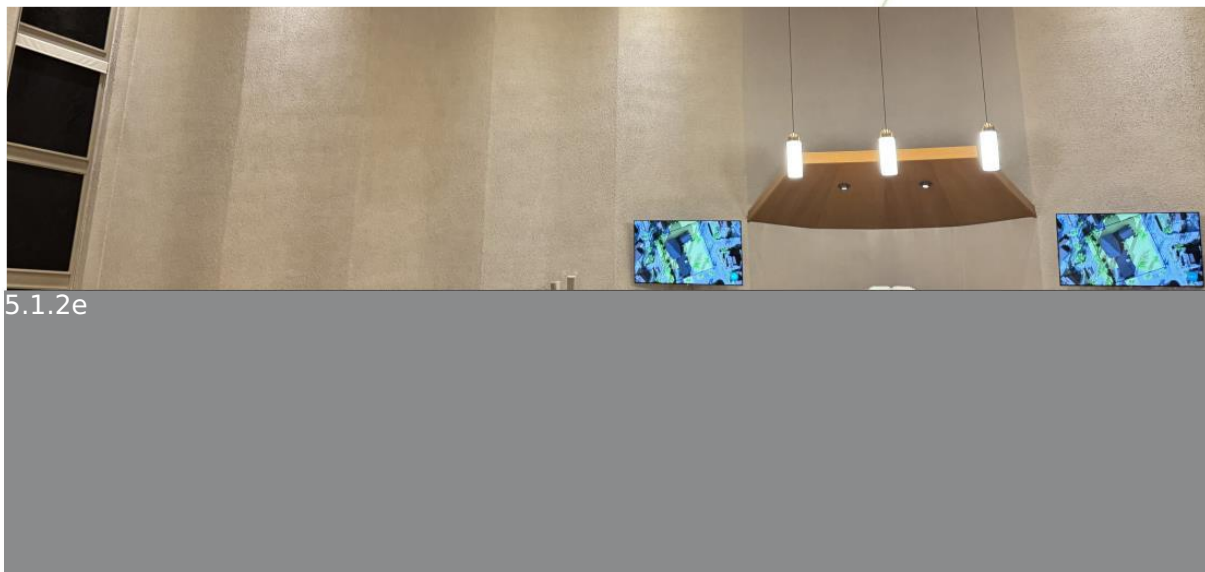
Reactie 23:

- Aan welk zorgcomponent denken jullie?
 - Antwoord 5.1.2e : zelfstandig wonen.

Deel 4: Thema stedenbouwkundig en parkeren

Er wordt een toelichting gegeven door 5.1.2e .

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



5.1.2e 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 **5.1.2e**: 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 hierbij.

Reactie 25:

- Waar komen de bergingen?
 - o Reactie **5.1.2e**: dit is een goed punt en wordt verder uitgewerkt in het vervolgtraject.

Reactie 26:

- Het bevreemd me dat gemeente akkoord is met parkeren op gemeenteterrein.
 - o Antwoord **5.1.2e**: Dit is een speciale situatie.
 - o Antwoord **5.1.2e**: 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 **5.1.2e**: 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 **5.1.2e**: Hier gaan we serieus naar kijken en zorgvuldig afstemmen samen met de gemeente.
 - o Antwoord **5.1.2e**: 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 **5.1.2e**: 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 5.1.2e: 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 5.1.2e: Dit kan idd invloed hebben op de termijn van uitvoerbaarheid.

Reactie 35:

- U gaat niet in op de oproep van de oude mevrouw 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 5.1.2e. 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 5.1.2e: Eventuele gehandicaptenplaatsen komen aan de deur. We kijken naar het bestaande zuidelijk deel van het terrein aan de Parklaan als parkeerterrein. Meer kan ik er nu niet van zeggen. 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 5.1.2e: waar bent u bang voor?
- Dat we niet meegenomen worden.
 - o Antwoord 5.1.2e: op dit moment weten we dit nog niet, volgende keer waarschijnlijk wel.

Reactie 40:

- Wanneer krijgen we terugkoppeling op de brieven?
 - o Antwoord ^{5.1.2e}: 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?
 - o Antwoord ^{5.1.2e}: We maken geen formele notulen maar notities voor intern gebruik. Mocht u dingen missen dan kunt u ook de geluidsopname van ^{5.1.2e} opvragen.

Reactie 42:

- Nogmaals de oproep om hier minder woningen te plaatsen.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8