

Gemeente Olst-Wijhe

Herontwikkeling Holsthoek

Den Nul

Scenariostudie

5 MAART 2026

HEFVONE

LUCHTFOTO
projectlocatie

Locatie

De locatie bevindt zich aan de rand van het dorp Den Nul, onderdeel van de gemeente Olst-Wijhe. De projectlocatie bestaat uit drie kadastrale percelen. Momenteel staat de bebouwing van de voormalige basisschool op de locatie.

Vraagstelling

De vraag is om een scenariostudie te doen op de locatie voor woningbouw en het buurthuis. Eén van de opties is het bestaande buurthuis behouden, met rondom woningbouw. Het kan ook gaan om volledige sloop en nieuwbouw.



luchtfoto



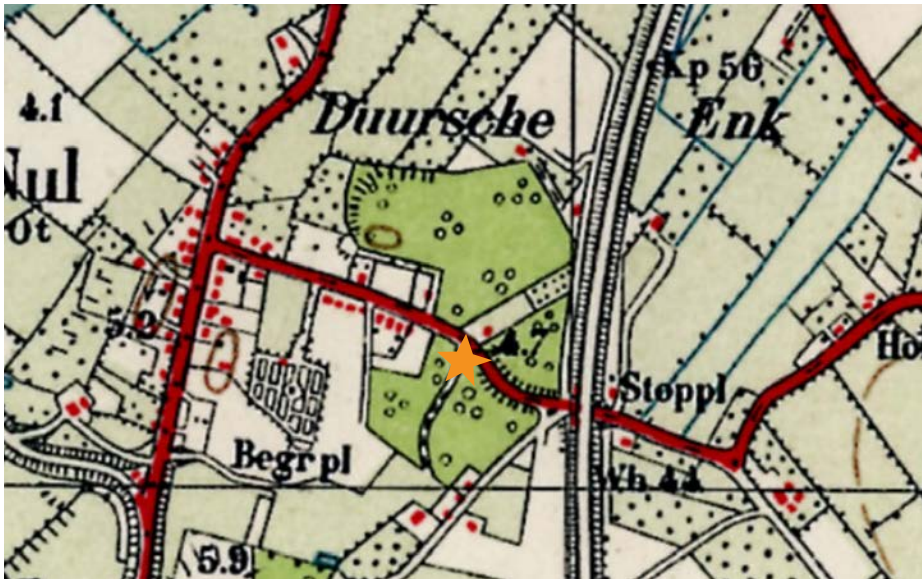
Analyse van de locatie

HISTORISCHE ONTWIKKELING



1920

De Rijksweg en het spoor zijn aanwezig als noord-zuid verbinding. Ook is de huidige Houtweg en Holstweg te herkennen als aftakking van de Rijksweg. Het natuurgebied de Duursche Waarden is ook duidelijk herkenbaar op deze kaart.



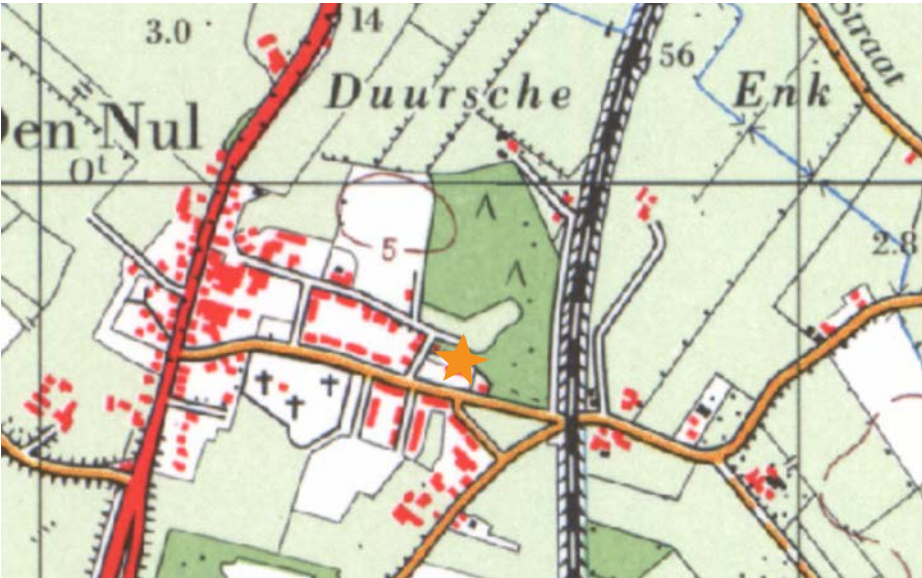
1940

De naam stamt af van Nol, dat “open plek in het bos” betekent. Deze open plek heeft plaatsgemaakt voor Den Nul. Rond deze tijd is er meer bebouwing ontstaan langs de twee hoofdwegen. Ook de begraafplaats is inmiddels te herkennen



1960

Den Nul begint verder uit te breiden ten zuiden van de Houtweg. Ook komt er extra infrastructuur om deze woningen te ontsluiten.



1980

In 1976 is de steenfabriek gesloten. Vanaf 1980 is het verloop van de Holstweg veranderd naar hoe wij het nu kennen. Op deze kaart is voor het eerst ook de basisschool te zien.



2000

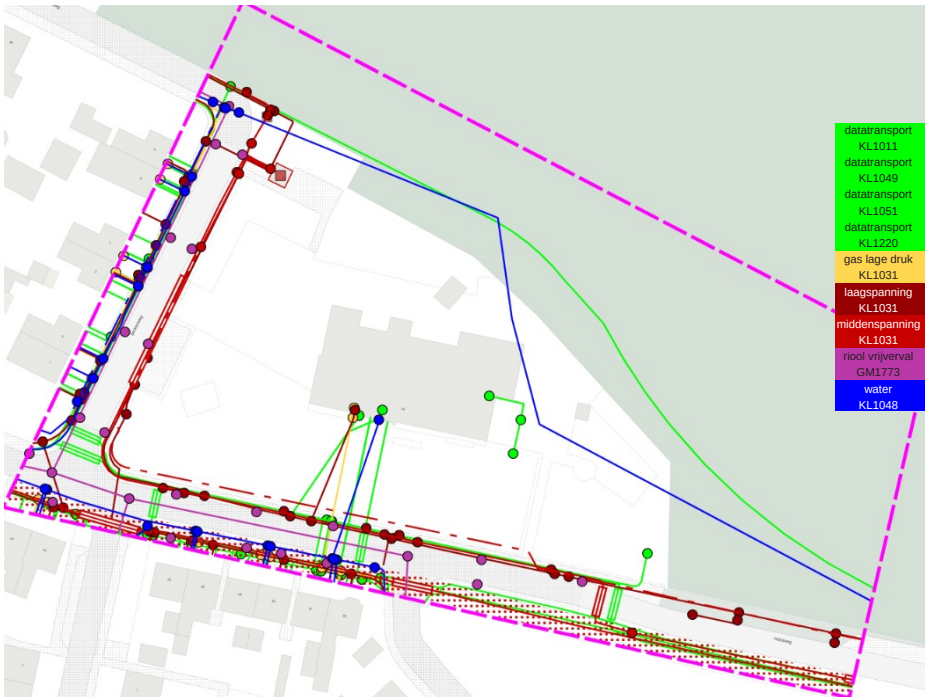
Het dorp is verder uitgebreid, nu voornamelijk in het noorden.



2025

De situatie zoals deze nu is met de school en het buurthuis

ANALYSE



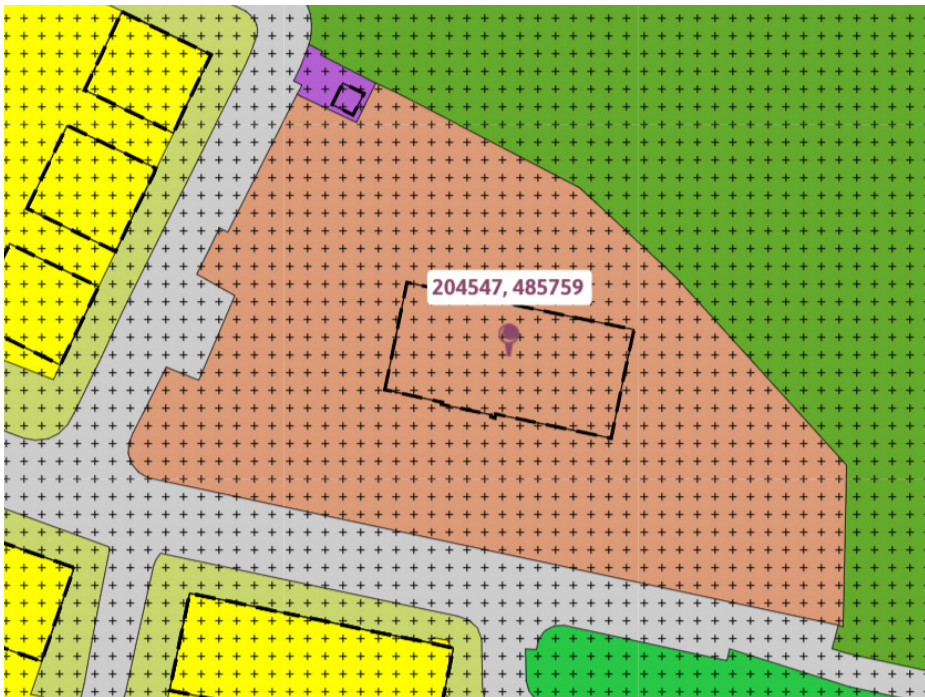
KLIC

De kaart hierboven laat zien welke tracés op en langs het kavel zijn. Hierop is te zien dat de meeste aansluitingen naar het gebouw gaan aan de zuidzijde vanaf de Holstweg.

Aandachtspunt is de trafo in het noordwesten. Deze staat niet op het kavel van de projectlocatie, maar is wel een gegeven om mee te nemen in de scenariostudie.

Conclusie

Zoals bij ieder project moeten betrokken partijen op tijd benaderd worden voor mogelijke plannen die gaan plaatsvinden op de locatie. Op deze locatie is als extra aandachtspunt de middenspanning van Enexis met de aanwezig trafo.



Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan “Kleine Kernen” van de gemeente Olst-Wijhe is op de locatie van toepassing.

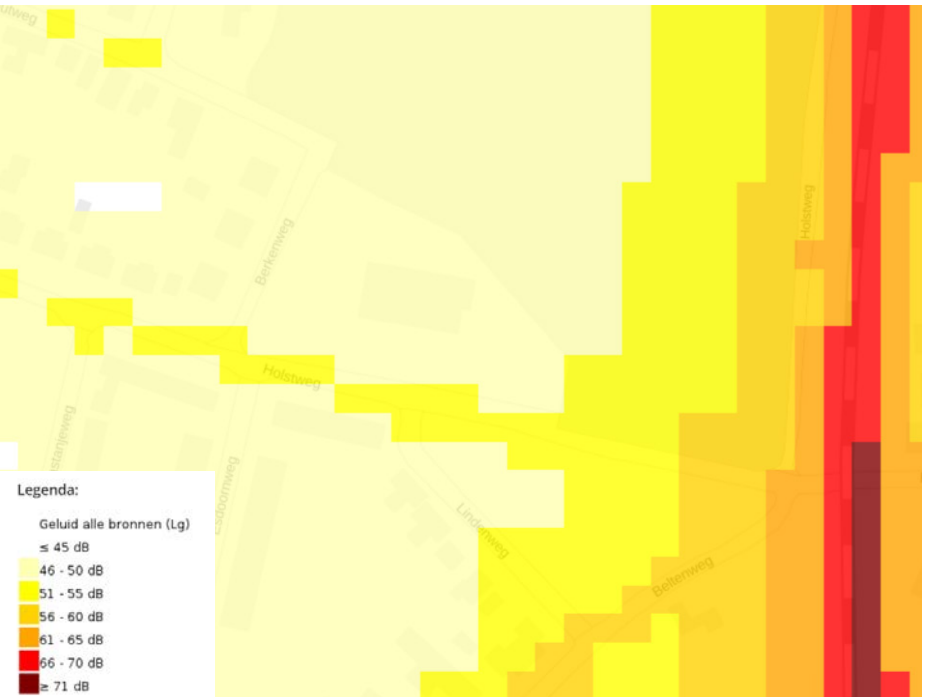
Bestemming	Maatschappelijk Waarde - Archeologie 1
Bouwvlak	Zie zwarte lijn op de kaart hierboven
Max. bouwhoogte	5,5 meter
Max. goothoogte	3,5 meter

Conclusie

Op de locatie zit de bestemming “Maatschappelijk”. Een bestemmingswijziging is nodig om woningbouw mogelijk te maken op de locatie. Ook de maximale bouwhoogte van 5,5 meter zal niet voldoende zijn om tot haalbare plannen te komen.

Parkeernorm

De parkeernorm is voor een rijwoning of appartement <100 m2 altijd 1,6 parkeerplek per woning.



Geluidhinder

De kaart geeft een overzicht van de verschillende geluidbronnen samen. Op de locatie is grootendeels een geluidsbelasting van 46 - 50 dB. Een strook langs de Holstweg en de oostelijke hoek van het kavel kan mogelijk 51 - 55 dB geluidsbelasting.

Conclusie

De geluidhinder is op het grootste deel van het kavel maximaal 50 dB. De grenswaarde op de gevel is 53 dB. Daar blijft de waarde onder. In uitwerking van de plannen is het noodzakelijk om specifiek onderzoek te laten doen naar geluid.

ANALYSE

Bestaande bebouwing

Bebouwing

De bebouwing in Den Nul bestaat voornamelijk uit woningbouw; afwisselend rijwoningen, twee-onder-één-kap-woningen en vrijstaande woningen.

In de structuur van de bouwing zijn verschillende woonvelden te herkennen. De huidige bebouwing van de school is een opvallend andere vorm, een grotere korrel, dan de andere bebouwing in het dorp.

De hoogte van de bebouwing is één of twee lagen met een kap. Hogere bebouwing is niet te zien in het dorp.



situatietekening - bebouwing



bebouwing - Holstweg



bebouwing - Holstweg



bebouwing - Berkenweg

ANALYSE
Infrastructuur

Infrastructuur

De locatie bevindt zich aan de Berkenweg en Holstweg. Laatstgenoemde is de belangrijkste weg in oostwestelijke richting. Richting het oosten gaat de Holstweg, over het spoor, het dorp uit. Richting het westen bevinden zich nevenwegen welke alle woningen ontsluiten.

Aan de oostzijde bevindt zich het spoor tussen Zwolle en Deventer.

De Holstweg is tot aan de locatie een geasfalteerde weg. Na het kruispunt met de Berkenweg gaat het over in een klinkerweg. De Berkenweg is ook een geasfalteerde weg met aan weerszijden een trottoir.



situatietekening - infrastructuur



Holstweg - gezien vanaf het spoor



Holstweg - gezien vanaf het kruispunt met Berkenweg



Berkenweg - rechts de locatie

ANALYSE

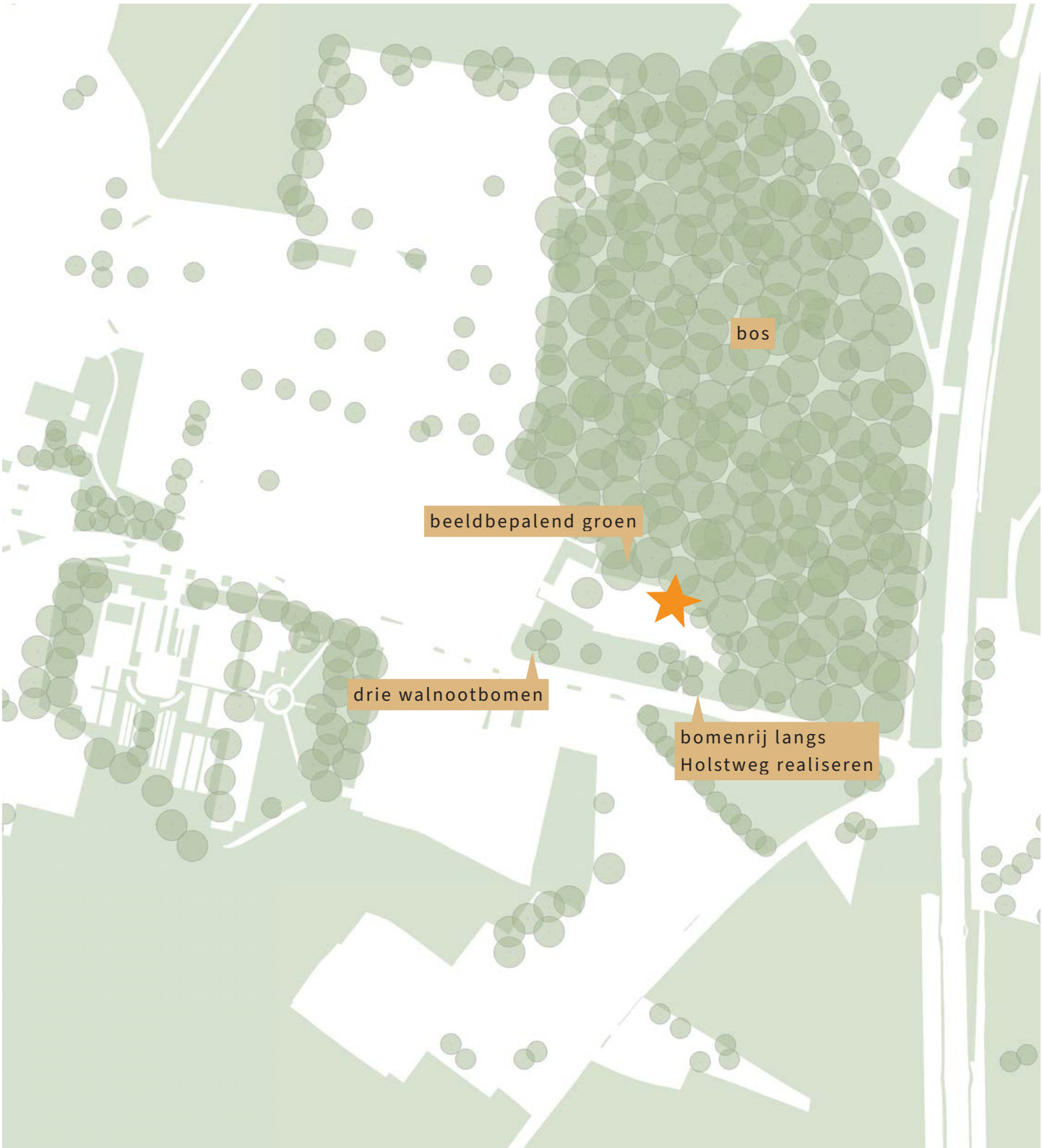
Groen

Groen

Op de locatie is veel gras en enkele bomen, met ten noordoosten een stuk bos, welke buiten de kadastrale grenzen is. De Holstweg heeft aan beide zijden een groen karakter, met aan de overzijde van de locatie een driehoekig stuk gras met bomenrij.

Door de gemeente is er een eigen inventarisatie gedaan van de bestaande bomen op de projectlocatie. Het advies is:

- Behouden van drie bomen op de hoek van de Holstweg en Berkenweg
- Strook langs Holstweg vrijhouden voor een laan van bomen
- Eikenbomen aan de noordzijde zijn de moeite waard om te behouden



situatietekening - groen



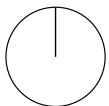
Drie walnootbomen - behouden



Beeldbepalend groen langs bosgebied



Eiken aan zijkant school - mogelijk behouden



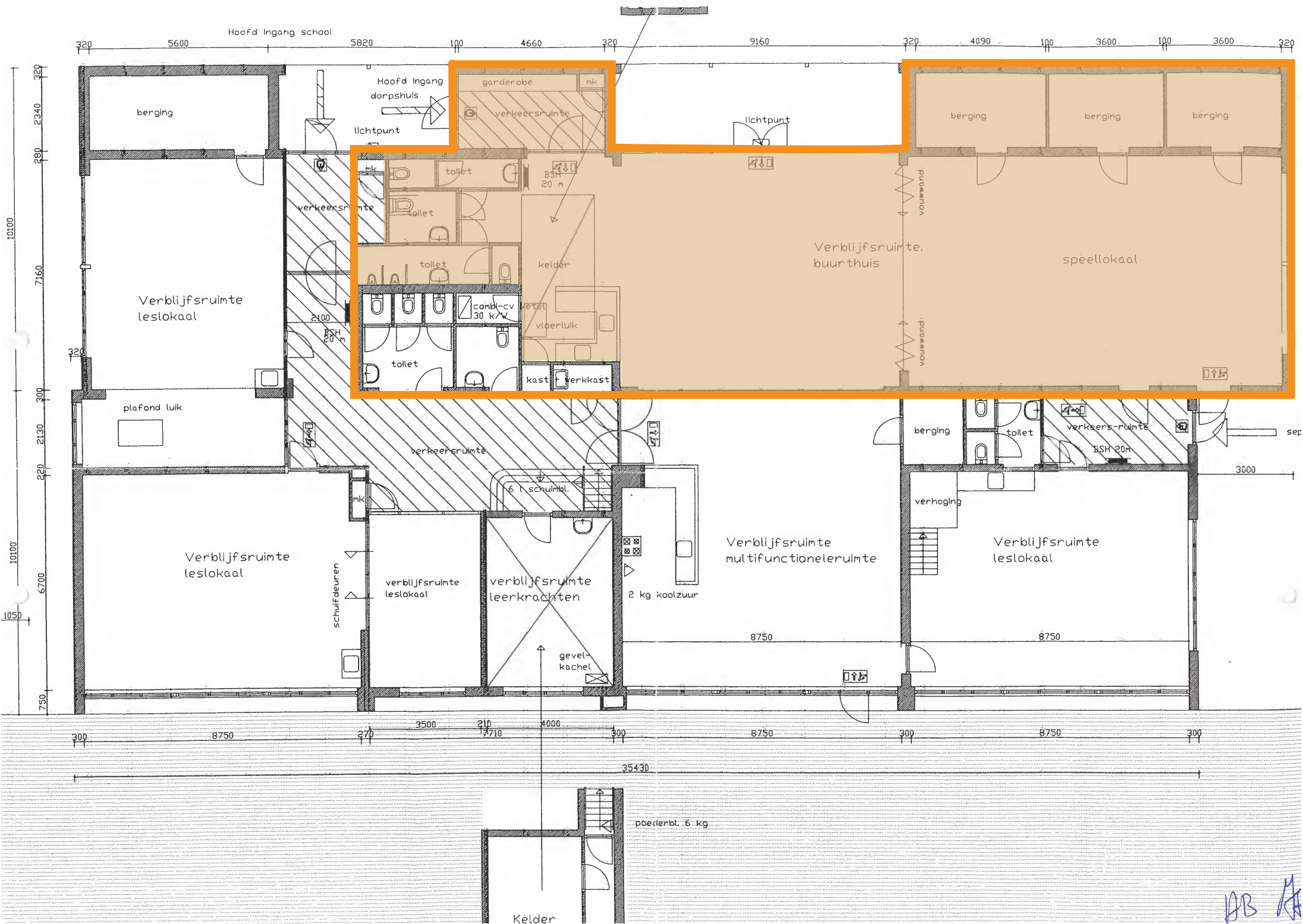
ANALYSE

Huidige pand

Huidige pand

In het pand bevindt zich de voormalige school en het buurthuis. Het buurthuis heeft twee zalen in gebruik met facilitaire ruimten daar omheen.

De beige kleur op de plattegrond geeft aan welke ruimten het buurthuis in gebruik heeft. De dikke, oranje lijn geeft aan welke bebouwing, bij verbouw, waarschijnlijk blijft behouden. Dit zijn wat meer ruimten dan het buurthuis nu gebruikt. Dit is vanwege de aanwezige techniek e.d.



situatietekening - bebouwing

Uitgangspunten voor herontwikkeling

Wonen en buurten in Den Nul

WAARDENKAART

Enkele jaren geleden is de basisschool uit het dorp vertrokken, waardoor het gebouw grotendeels leeg is komen te staan. Alleen het buurthuis maakt nog gebruik van een deel van het pand. Dit heeft geleid tot de vraag om een scenariostudie uit te voeren voor de herontwikkeling van de locatie. De nieuwe invulling zal bestaan uit een combinatie van woningen, een buurthuis en buitenruimte. Hiervoor is de inbreng van bewoners en andere betrokkenen van groot belang.

Inwoners hebben op verschillende momenten, zoals tijdens de omgevingswandeling en oudpapierinzameling, hun wensen en ideeën voor de locatie Holsthoek en Den Nul gedeeld. Deze ideeën zijn aangevuld met de ambities uit het DorpsAmbitiePlan Den Nul, Fortmond en Duur 2023. Hieronder een samenvatting van de ideeën van inwoners en de vertaling naar een visie voor de verdere ontwikkeling.

Stel je een **uitnodigende plek in het hart van Den Nul** voor. Een buurt met **betalbare, gevarieerde woningen**. Denk aan hofjes met slingerende paadjes, bloeiende planten en bankjes waar gesprekken vanzelf ontstaan en mensen naar elkaar omzien. Het **buurthuis vormt de warme huiskamer van het dorp**: een plek om samen te koken, kaarten of spullen te delen. In de **groene buitenruimte** vind je een gezamenlijke moestuin, speeltuin en knusse zitplekken waar je samen van lange zomeravonden geniet. Alles nodigt uit om **elkaar te ontmoeten en het dorpsleven te laten bloeien**.



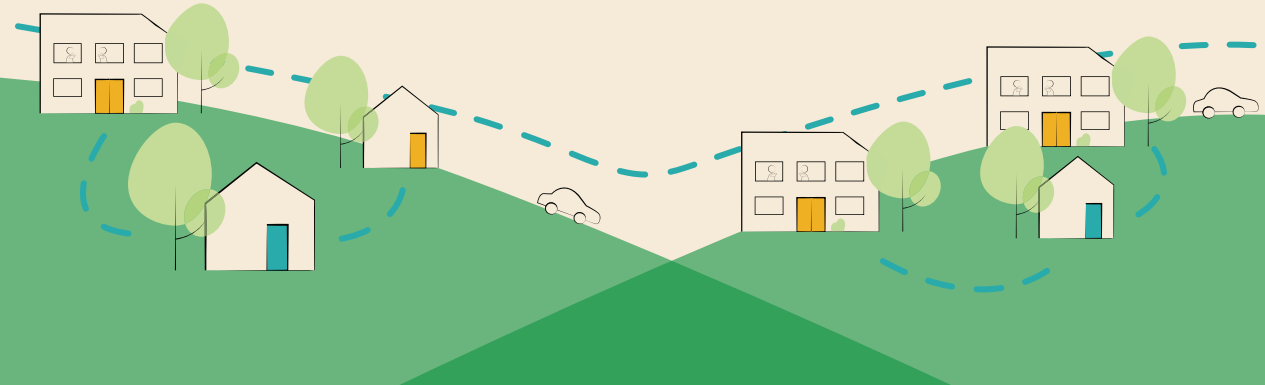
- gevarieerd, betaalbaar aanbod voor oud & jong
- starters in het dorp houden
- ouderen zo lang mogelijk thuis
- levensloopbestendig
- woningen boven het buurthuis
- naar elkaar omkijken
- in een hof wonen

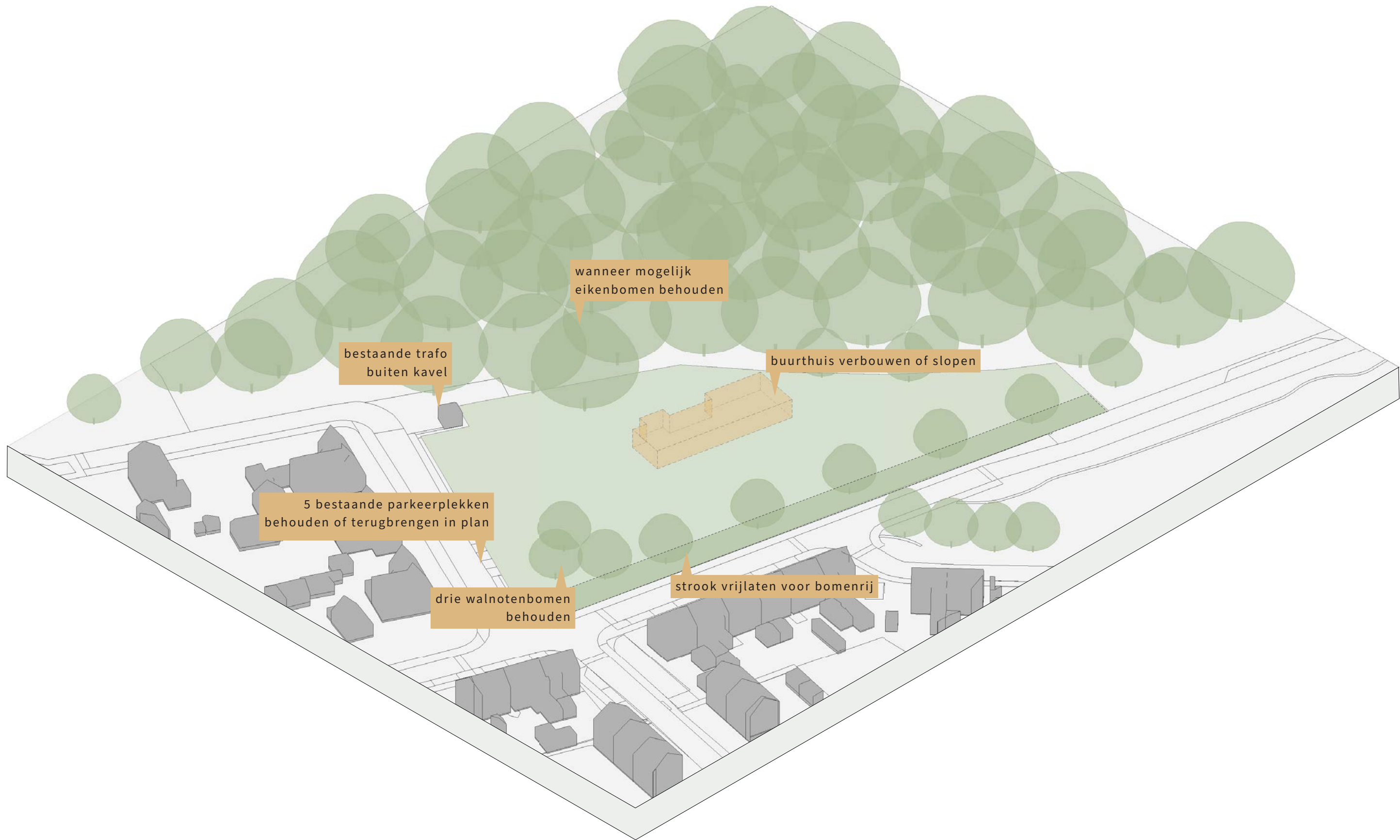


- buurthuis als ontmoetingsplek
- laagdrempelige inloop
- ruimte voor de jeugd
- verschillende functies (biljart, buurtwinkel, eten en drinken, lezingen, hobbyruimte, karaoke, film, muziek, kdv)
- weggeefkast (groente, boeken, speelgoed, etc.)
- afhuren voor bijeenkomsten



- speeltuin
- behoud van groen (walnoot- en appelbomen, moestuin, kruidentuin)
- ruimte voor pleintje/terras met eventueel overkapping
- voldoende parkeerplekken



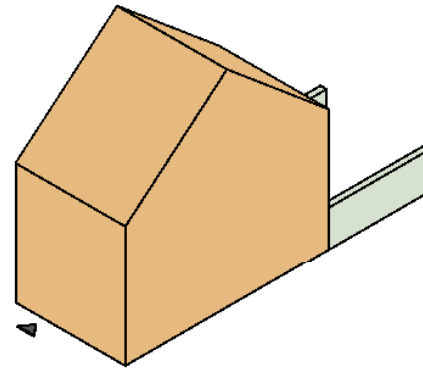


WONINGBOUWPROGRAMMA

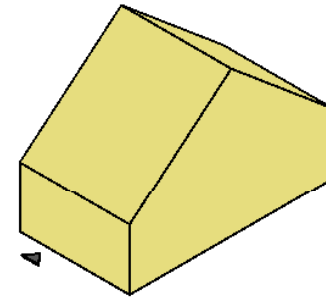
Uitgangspunten

Verschillende woningtypologieën kunnen onderdeel zijn van de scenariostudie. Door een combinatie van diverse woningen kunnen verschillende doelgroepen samen leven op deze locatie.

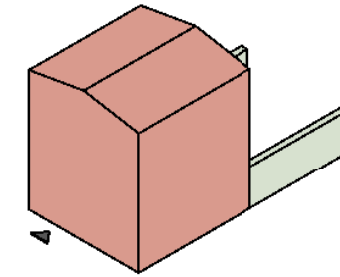
- rijwoning: dit kunnen regulieren woningen zijn met een beuk van 5,4 meter. Ook kunnen dit smallere rijwoningen zijn (beuk 4,5 meter) om de woning zo betaalbaarder te maken
- bovenwoning: wanneer het buurthuis nieuwbouw zal zijn, is het mogelijk om hier bovenwoningen op te bouwen, welke een groot dakterras hebben
- Rijwoning ondiep: woningen met een klein oppervlak, geschikt voor starters
- Rug-aan-rug-woning: woningen met een klein oppervlak, geschikt voor starters



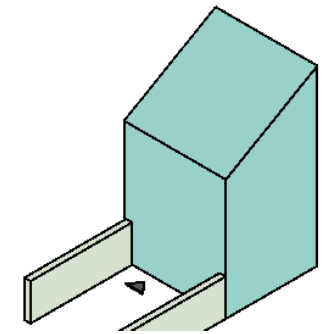
Rijwoning



Bovenwoning



Rijwoning ondiep



Rug-aan-rug-woning

woningen aan bosrand



kleinere starterswoningen



Scenariostudie op locatie

CONCLUSIE UIT SCHETSSESSIE

scenario 03, 05 en 06 worden verder uitgewerkt

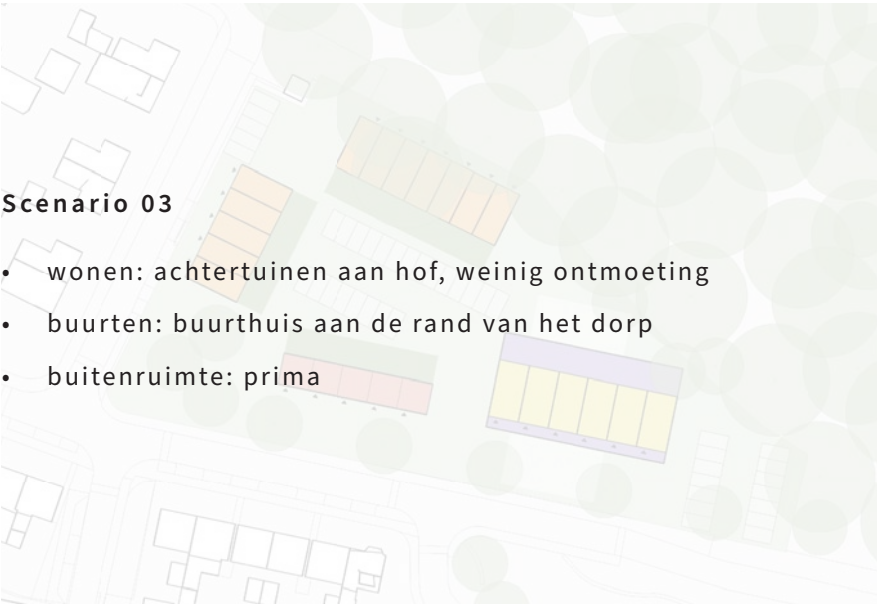


Scenario 01

- wonen: minst aantal woningen
- buurten: buurthuis niet goed zichtbaar vanuit dorp
- buitenruimte: niet zichtbaar vanuit dorp

Scenario 01 16 woningen

- wonen: langs Berkenweg en Holstweg
- buurten: bestaand buurthuis en hoofdentree
- buitenruimte: bestaand locatie aan bosrand



Scenario 03

- wonen: achtertuinten aan hof, weinig ontmoeting
- buurten: buurthuis aan de rand van het dorp
- buitenruimte: prima

Scenario 04 23 woningen

- wonen: met achtertuinten rondom hof
- buurten: nieuw buurthuis aan Holstweg
- buitenruime: aan voor- en achterzijde buurthuis



Scenario 02

- wonen: minder woningen mogelijk
- buurten: buurthuis minder goed zichtbaar vanuit dorp
- buitenruimte: minder zichtbaar vanuit dorp

Scenario 02 19 woningen

- wonen: langs Berkenweg en Holstweg
- buurten: bestaand buurthuis met nieuwe hoofdentree zuidzijde
- buitenruimte: aan zuidzijde aan Holstweg



Scenario 05 24 woningen

- wonen: met voordeuren rondom hof
- buurten: nieuw buurthuis aan oostzijde, haaks op Holstweg
- buitenruimte: aan alle zijden mogelijk van buurthuis



Scenario 03 19 woningen

- wonen: langs Berkenweg en Holstweg
- buurten: bestaand buurthuis met nieuwe hoofdentree aan zuidzijde
- buitenruimte: dorpsplein aan Holstweg



Scenario 06

- na de financiële doorrekening is dit scenario afgefallen
- in geval van nieuwbouw wordt gericht op scenario 05

Scenario 06 21 woningen

- wonen: in twee volumes tegen bosrand aan
- buurthuis: nieuw buurthuis aan kruispunt Berkenweg-Holstweg
- buitenruimte: aan kruispunt, rondom walnotenbomen

SCENARIO 03

Uitgangspunten

- wonen: langs Berkenweg en Holstweg
- buurten: bestaand buurthuis met nieuwe hoofdentree aan zuidzijde
- buitenruimte: dorpsplein aan Holstweg

Aantallen

rijwoning	11
rijwoning ondiep	-
rug-aan-rug-woning	8
Buurthuis	bestaand
totaal woningen	19
parkeernorm	19 x 1,6 = 31



SCENARIO 03

Uitgangspunten

- wonen: langs Berkenweg en Holstweg
- buurten: bestaand buurthuis met nieuwe hoofdentree aan zuidzijde
- buitenruimte: dorpsplein aan Holstweg

Aantallen

rijwoning	11
rijwoning ondiep	-
rug-aan-rug-woning	8
Buurthuis	bestaand
totaal woningen	19
parkeernorm	19 x 1,6 = 31



SCENARIO 05

Uitgangspunten

- wonen: met voordeuren rondom hof
- buurten: nieuw buurthuis aan oostzijde, evenwijdig aan Holstweg
- buitenruimte: aan alle zijden mogelijk van buurthuis

Aantallen

rijwoning	8
bovenwoning	4
rijwoning ondiep	8
rug-aan-rug-woning	8
Buurthuis	ca. 300 m²
totaal woningen	28
parkeernorm	28 x 1,6 = 45



SCENARIO 05

Uitgangspunten

- wonen: met voordeuren rondom hof
- buurten: nieuw buurthuis aan oostzijde, evenwijdig aan Holstweg
- buitenruimte: aan alle zijden mogelijk van buurthuis

Aantallen

rijwoning	8
bovenwoning	4
rijwoning ondiep	8
rug-aan-rug-woning	8
Buurthuis	ca. 300 m²
totaal woningen	28
parkeernorm	28 x 1,6 = 45



Beoordeling scenario's

OVERZICHT SCENARIO'S

Uitgangspunten

De drie uitgewerkte scenario's worden beoordeeld aan de hand van verschillende thema's:

- 4 thema's die de gemeente in de offerteaanvraag heeft aangegeven
- 2 aanvullende thema's m.b.t. programma
- thema's die zijn genoemd en beschreven in de Waardenkaart

optie 03 optie 05				
Thema's vanuit gemeente Olst-Wijhe				
ruimtelijke kwaliteit en inpasbaarheid	+	4	++	5
functionele haalbaarheid	++	5	++	5
maatschappelijk draagvlak	+	4	+	4
financiële haalbaarheid	+	4	--	3
subtotaal		17		17
Programma				
aantal woningen	*-/	3	++	5
fasering buurthuis	++	5	--	2
subtotaal		8		7
Thema's vanuit Waardenkaart				
gevarieerd aanbod voor jong en oud	+	4	++	5
woningen boven buurthuis	++	5	++	5
in een hof wonen	+/-	3	++	5
positie buurthuis	++	5	+	4
behoud bestaande bomen	+/-	3	+/-	3
parkeernorm	++	5	++	5
buitenruimte	++	5	++	5
subtotaal		30		32
Totaal		55	56	

Conclusies

- Scenario 03 en 05 verschillen in beoordeling slechts 1 punt. Wanneer alle thema's in dezelfde mate meegewogen worden, maakt daarmee de keuze tussen verbouw of nieuwbouw van het buurthuis niet uit.
- Scenario 03 heeft een kleiner financieel tekort dan scenario 05. Op dat vlak heeft scenario 03 sterk de voorkeur.



Scenario 03 19 woningen

- wonen: langs Berkenweg en Holstweg
- buurten: bestaand buurthuis met nieuwe hoofdentree aan zuidzijde
- buitenruimte: dorpsplein aan Holstweg

Financiële doorrekening

GREX	- 861.000
Kosten woningen	- 3,7 miljoen
Opbrengst woningen	+ 4.9 miljoen
subtotaal	+ 339.000

Kosten buurthuis - 490.000

Totaal - 140.000

let op: netto contant gemaakt en daardoor afwijking binnen tabel!



Scenario 05 28 woningen

- wonen: met voordeuren rondom hof
- buurten: nieuw buurthuis aan oostzijde, evenwijdig aan Holstweg
- buitenruimte: aan alle zijden mogelijk van buurthuis

Financiële doorrekening

GREX	- 917.000
Kosten woningen	- 4,7 miljoen
Opbrengst woningen	+ 6,1 miljoen
subtotaal	+ 483.000

Kosten buurthuis - 959.000

Totaal - 378.000

let op: netto contant gemaakt en daardoor afwijking binnen tabel!

