Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Oordeelsvormende raadsbijeenkomst d.d.	21 september 2026	agendapunt 6
Raadsvergadering, d.d.	5 oktober 2026	agendapunt 12
Portefeuillehouder	Wethouder Marcel Blind	
Zaaknummer	34368-2026	
Datum B&W-besluit	11 augustus 2026	

Onderwerp
Voorstel tot Scenariostudie Holsthoek Den Nul

BIJLAGEN:
1. Scenariostudie Holsthoek Den Nul: Scenariostudie 20260305
2. Exploitatieopzet (vertrouwelijk): Exploitatieopzet scenario behoud buurthuis & Exploitatieopzet scenario nieuw buurthuis
3. Reacties participatieavond: Reacties participatieavond 27 mei 2026 - algemeen & Reacties participatieavond 27 mei 2026 - Rondetafelgesprekken

AANLEIDING
De Holsthoek is een van de voormalige schoollocaties in de gemeente en is beschikbaar voor herontwikkeling ten behoeve van woningbouw. Een deel van het gebouw wordt gebruikt als buurthuis. Vanuit Den Nul wordt zeer gehecht aan het voortzetten van de buurthuis-functie op deze locatie. Daarom is een samenwerking gestart tussen een speciaal hiertoe opgerichte werkgroep (Buurthuus &Wonen) en de gemeente. In deze werkgroep zijn Plaatselijk Belang en Stichting Buurthuis vertegenwoordigd. Met deze werkgroep is een plan van aanpak opgesteld.

Dit plan van aanpak is op 15 september 2025 behandeld in de gemeenteraad. Hierin zijn de kaders en uitgangspunten voor de gecombineerde ontwikkeling van het buurthuis en wonen vastgelegd. Dit vormde het startschot voor de eerste fase van de planontwikkeling: een scenariostudie. Deze studie moet antwoord geven op de vraag of verdere planontwikkeling moet plaatsvinden met het huidige gebouw als basis, of dat moet worden uitgegaan van algehele sloop en nieuwbouw.

De resultaten van deze scenariostudie waren onderwerp van een goed bezochte inwonersavond op 27 mei jl. Het is nu aan de raad om een keuze te maken uit een van de gepresenteerde scenario's.

BEOOGD RESULTAAT
Doel van de herontwikkeling van de Holsthoek in Den Nul is de huidige schoollocatie te transformeren naar een nieuwe inrichting waarin behoud van de buurthuisfunctie wordt gecombineerd met het realiseren van nieuwe woningen. Dit om recht te doen aan de bijzondere functie en positie die het buurthuis binnen de kern Den Nul vervult.

Doel van dit concrete voorstel is dat de gemeenteraad een keuze maakt tussen de in de afgelopen periode opgestelde voorkeursvarianten:
- Variant 1 (scenario 03 uit de scenariostudie van HevoFame): verbouw van het buurthuis.
- Variant 2 (scenario 05 uit de scenariostudie van HevoFame): nieuwbouw van het buurthuis.

Dit maakt het mogelijk de verdere planontwikkeling gericht en daadkrachtig op te pakken.

KADER
De herontwikkeling is onderdeel van de bestuurlijke "Focus op Wonen". Het kader voor de herontwikkeling wordt gevormd door een Plan van Aanpak dat op 15 september 2025 behandeld in de gemeenteraad. Dit vormde het startschot voor de eerste fase van de planontwikkeling: een scenariostudie. Deze studie moet antwoord geven op de vraag of verdere planontwikkeling moet plaatsvinden in combinatie met de verbouw van het buurthuis als basis, of dat moet worden uitgegaan van algehele sloop en nieuwbouw.

In de als bijlage bijgevoegde scenariostudie is stapsgewijs toegewerkt naar een tweetal varianten. Variant 1 waarbij het casco van het bestaande gebouw in ieder geval wordt behouden (althans dat deel dat het buurthuis huisvest, het schoolgedeelte wordt geamoveerd) en variant 2 waarin het gehele bestaande gebouw wordt gesloopt en het buurthuis in een geheel nieuw gebouw wordt gehuisvest.

Dit levert twee varianten op met elk hun voor- en nadelen. (Voor een volledige analyse, toelichting en beschrijving van de beide varianten is de scenariostudie als bijlage bijgevoegd)

Variant 1: verbouw
In deze variant blijft het casco van het buurthuisgedeelte van het bestaande gebouw behouden en wordt het verduurzaamd. De schoollokalen worden gesloopt.
Er wordt woningbouw toegevoegd (19 woningen) langs de Berkenweg en de Holstweg.
Het buurthuis krijgt een nieuwe entree aan de voorzijde waardoor het gebouw een meer open uitstraling krijgt.

Variant 2: nieuwbouw
In deze variant wordt ten behoeve van het buurthuis een geheel nieuw gebouw gerealiseerd aan de oostzijde van het plangebied. Deze nieuwbouw wordt gecombineerd met een aantal bovenwoningen. In het overige plangebied wordt een aantal woningen toegevoegd die zich oriënteren op een gezamenlijk hof. In totaal worden in deze variant 28 woningen toegevoegd.

Voor het vervolgproces is het van belang dat uw gemeenteraad een keuze maakt tussen een van de beide varianten. Geadviseerd wordt te kiezen voor de variant verbouw (variant 1).

ARGUMENTEN

Het advies om te kiezen voor de variant verbouw stoelt op een aantal argumenten:

Sluit aan bij de meeste signalen uit de inwonersbijeenkomst van 27 mei
Tijdens de bijeenkomst op 27 mei is door inwoners gereflecteerd op beide varianten. Hieruit kwam niet een onmiskenbare voorkeur uit en er werden voor- en nadelen van beide varianten genoemd. Toch leek de waardering voor deze variant groter en waren er meer zorgen over de variant met een geheel nieuw gebouw voor het buurthuis. Deze waardering gold onder meer de openheid van de planopzet, de verbeterde zichtbaarheid van het buurthuis en het verbeterde aanzicht van het gebied.

Betere financiële haalbaarheid
Bij de start van het planproces is een grondexploitatie met een positief resultaat als richtinggevend kader meegegeven. Dit resultaat moet de kosten voor de verbouw (variant 1) of nieuwbouw (variant 2) van het buurthuis vanuit de vastgoedexploitatie kunnen terugverdienen.

Voor beide varianten laten de voorlopige berekeningen nog een negatief saldo zien. Dit saldo is echter voor variant 1 aanzienlijk lager. Bovendien is het tekort van een zodanige omvang dat, met een aantal inhoudelijke planoptimalisaties, een ontwikkeling mogelijk blijkt waarbij het positieve resultaat van de grondexploitatie gelijk is aan de investeringskosten van het buurthuis.

Beperktere complexiteit
Een variant met behoud van het bestaande buurthuis is relatief eenvoudiger te realiseren en te exploiteren.

Beperktere parkeerduk
Voor beide varianten geldt dat deze voldoen aan de geldende gemeentelijke parkeernormen. Tegelijkertijd is op de inwonersavond herhaaldelijk zorg geuit over de parkeerdruk in dit deel van het dorp Den Nul. Dit is een bestaand probleem dat niet binnen de kaders van dit project kan worden opgelost. Maar de risico's op (incidenteel) verhogen van de parkeerdruk zijn uiteraard wel groter in een variant met meer woningbouw.

Ruimtelijke kwaliteit

De verbouw variant (variant 1) kent door de opener structuur en de meer op de omgeving gerichte oriëntatie van de woningbouw een hogere score op dit aspect.

Het belangrijkste voordeel van de nieuwbouwvariant (variant 2) is het grotere aantal woningen dat kan worden gerealiseerd. Deze variant gaat echter gepaard met hogere investeringskosten voor het buurthuis. Bovendien bestaat bij deze variant een hogere kans op het verhogen van de parkeerdruk bij piekmomenten.

DRAAGVLAK EN PARTICIPATIE

Basis voor het planproces is een plan van aanpak dat in september 2025 in uw raad is behandeld en dat in samenspraak met de werkgroep Buurthuus & Wonen uit het dorp is opgesteld. De planontwikkeling wordt daarbij in nauw overleg met de werkgroep vormgegeven. De werkgroep vervult daarbij de rol, van “interface” naar de inwoners van Den Nul. Dat betekent dat ze zich onthoudt van inhoudelijke oordelen maar wel meedenkt en meedoet aan de planvorming en vandaaruit adviseert over de inhoudelijke producten en de wijze waarop deze aan de inwoners van Den Nul worden gepresenteerd. Dit blijkt in de praktijk een erg productieve wijze van samenwerking. En dit heeft onder meer geresulteerd in een zeer goed bezochte inwonersavond op 27 mei.

De nu voorgestelde keuze voor de verbouw variant (variant 1) sluit aan bij signalen uit de inwonersbijeenkomst van 27 mei. Tijdens de bijeenkomst is door inwoners gereflecteerd op beide varianten. Hieruit kwam niet een onmiskenbare voorkeur uit en er werden voor-en nadelen van beide varianten genoemd. Toch leek de waardering voor deze variant groter en waren er meer zorgen over de nieuwbouwvariant (variant 2). Deze waardering gold onder meer voor de openheid van de planopzet, de verbeterde zichtbaarheid van het buurthuis en het verbeterde aanzicht van het gebied.

Met de keuze voor een voorkeursvariant verschuift de participatie van het verkennen van mogelijkheden naar het verder uitwerken van het plan. De werkgroep Buurthuus & Wonen blijft daarbij een belangrijke gesprekspartner voor de gemeente. In de vervolgfase ligt de nadruk op het informeren van inwoners over de voortgang van het project en het gericht betrekken van betrokkenen bij onderdelen die nog verdere uitwerking vragen.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Doel: een positief resultaat uit de grondexploitatie dat de investeringskosten voor het buurthuis volledig dekt. Hierdoor leiden de grondexploitatie en de investering in het buurthuis gezamenlijk tot een neutraal financieel resultaat.

Gebiedsontwikkeling
Bij de start van het planproces is een positieve grondexploitatie als richtinggevend kader meegegeven. Deze grondexploitatie moet de kosten van het buurthuisproject kunnen terugverdienen. De voorlopige berekeningen laten voor beide varianten een positief resultaat zien. Dit resultaat is echter voor de verbouwvariant (variant 1) met €339.000 lager dan voor de nieuwbouwvariant (variant 2), met €483.000.

Buurthuis
De investeringskosten voor het buurthuis bedragen bij de verbouwvariant (variant 1) circa €490.000 en bij de nieuwbouwvariant (variant 2) circa €873.000. De investeringskosten van de verbouwvariant zijn daarmee aanzienlijk lager. Hierdoor is een lagere bijdrage vanuit de grondexploitatie nodig om de investering in het buurthuis te dekken.

Variant 1: verbouw			Variant 2: nieuwbouw		
Grondexploitatie			**Grondexploitatie**		
Opbrengsten	€	1.200.000	Opbrengsten	€	1.400.000
Kosten	€	861.000	Kosten	€	917.000
Resultaat	**€**	**339.000**	**Resultaat**	**€**	**483.000**
Investeringskosten buurthuis	€	490.000	Investeringskosten buurthuis	€	873.000
* Afwijking gezamenlijk resultaat aangezien bovenstaande kosten en opbrengsten netto contant zijn gemaakt.					
Gezamenlijk resultaat beide projecten	**€**	**-140.000**		**€**	**-378.000**

Voorbereidingskrediet gebiedsontwikkeling
Bij de behandeling van het Plan van Aanpak op 15 september 2025 is door uw raad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van 100.000,- voor de gebiedsontwikkeling. Dit was voldoende voor de scenariofase maar is niet toereikend om het gehele plan – en voorbereidingsproces uit te voeren. Volgens de bijgevoegde exploitatieopzet behorend bij de verbouw variant (variant 1) wordt het totaal aan voorbereidingskosten geraamd op 190.000,-. Op basis van deze raming wordt daarom een aanvullend voorbereidingskrediet gevraagd van 90.000,-.

AANPAK/UITVOERING

Na het besluit van de gemeenteraad zullen de plannen worden uitgewerkt tot een gedetailleerd stedenbouwkundig plan en een aanvraag tot een Buitenplanse OmgevingsPlan Activiteit (BOPA). Tijdens de bewonersbijeenkomst op 27 mei is een aantal zorgen en aandachtspunten geuit die bij de verdere planvorming om bijzondere aandacht vragen.

Woningbouwprogrammering
In het Plan van Aanpak is aangegeven dat op deze locatie compacte woningen met speciale aandacht voor starters en senioren gewenst zijn. De beide varianten voldoen hieraan. Toch lijkt een nadere concretisering hiervan wenselijk. Ook tijdens de bewonersbijeenkomst zijn vragen gesteld over de gewenste (mix van) doelgroepen en woningtypen. Daarom zal in de verdere planontwikkeling de keuze en onderbouwing nader worden gespecificeerd.

Beeldkwaliteit en aanzicht vanuit omliggende woningen
Er is zorg over de uiteindelijke aanblik van het terrein. De consequenties van erfafscheidingen en te realiseren bergingen zijn nu nog niet uitgewerkt maar kunnen bepalend zijn voor de beeldkwaliteit. Zeker vanuit de omliggende woningen. Daarom dient hier bij de nadere uitwerking nadrukkelijk inzicht in te worden geboden.

Financiële haalbaarheid
De verbouwvariant (variant 1) sluit het beste aan bij het streven naar een gezamenlijk neutraal financieel resultaat voor de gebiedsontwikkeling en het buurthuis. Deze variant kent echter nog wel een beperkt tekort. De opgave voor de vervolgfase is om dit tekort weg te nemen. Dit kan deels door optimalisaties binnen het plan zelf. Daarnaast moet worden verrekend in hoeverre dit kan worden gerealiseerd met zelfwerkzaamheid, subsidies en andere financieringsmogelijkheden.

Toekomstbestendig buurthuis
Bij de uitwerking van de plannen dient ook inzicht te worden gegeven in de taak- en rolverdeling tussen gemeente en de Stichting Buurthuis en in de wijze waarop de ontwikkeling en exploitatie van het buurthuis wordt gefinancierd. Daarbij wordt samen met de stichting buurthuis gewerkt aan een toekomstbestendige invulling van de buurthuisfunctie, met aandacht voor gebruik, beheer en exploitatie.

Grenzen plangebied

Bij de verdere planuitwerking niet alleen te kijken naar de strikte kadastrale grenzen van het huidige perceel maar ook te bezien of aangrenzende groen- en parkeerstroken bij de planopzet kunnen worden betrokken.

VOORSTEL

1. Voor de herontwikkeling van de Holsthoeklocatie in Den Nul:
    a. Te kiezen voor variant verbouw (variant 1);
    b. Bij de verdere uitwerking aandacht te besteden aan;
        - een toekomstbestendige invulling van de buurthuisfunctie;
        - de financiële haalbaarheid van het plan;
        - parkeren en verkeersveiligheid;
        - beeldkwaliteit en ruimtelijke kwaliteit.
    c. Een aanvullend voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen ter hoogte van € 90.000, - voor de gebiedsontwikkeling voor de uitwerking van de voorkeursvariant (variant 1, verbouw) en de financiële consequenties te verwerken als de 7de begrotingswijziging 2026.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe

de secretaris	de burgemeester
	
Sjoerd van den Berg	Sietske Poepjes

Onderwerp Besluit tot Scenariostudie Holsthoek Den Nul

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 augustus 2026

gelet op haar bevoegdheden conform de Omgevingswet

gelet op artikel 189 van de Gemeentewet

besluit:

- Kennis te nemen van de scenariostudie voor de herontwikkeling van de Holsthoeklocatie
- Voor het vervolgproces te kiezen voor de variant 1: verbouw (met behoud van het bestaande buurthuis-gebouw)
- Bij de verdere planuitwerking de in dit voorstel omschreven aandachtspunten mee te geven ten behoeve van de uitwerking en aanpassing van deze variant
- Voor het vervolg een aanvullend voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen ter hoogte van € 90.000, =

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 5 oktober 2026

De raad voornoemd,

De griffier De voorzitter





Anne-Marie Holleman Sietske Poepjes