

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 28563-2025

Medewerker	:	Honny de Gucht
Team	:	BOR & PM
Datum	:	8 juli 2025
Portefeuillehouder	:	Marcel Blind

BIJLAGEN: ☒ Plan van Aanpak herontwikkeling Holsthoek Den Nul ☒ Raadsvoorstel aanvraag voorbereidingskrediet herontwikkeling Holsthoeklocatie Den Nul
AFSTEMMING MET ☒ Ruimtelijke realisatie: Grondzaken en Planeconomie ☒ Bedrijfsvoering en Communicatie ☒ Bestuurlijk- en ambtelijk opdrachtgever
☒ Openbaar ☐ Vertrouwelijk
ONDERWERP Herontwikkeling schoollocatie Holsthoek Den Nul

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. In te stemmen met het Plan van Aanpak voor de herontwikkeling van de schoollocatie Holsthoek in Den Nul;
2. Aan de raad ter besluitvorming voor te leggen om een voorbereidingskrediet van € 100.000,- beschikbaar te stellen;
3. De raad kennis te laten nemen van het plan van aanpak.

SAMENVATTING

In 2020 is de onderwijsfunctie van Holsthoek in Den Nul vervallen, waarna tijdelijke verhuur heeft plaatsgevonden. Gewenst is deze locatie te herontwikkelen. In samenwerking met een lokale werkgroep is hiervoor een Plan van Aanpak opgesteld dat voorziet in een gefaseerde, participatieve herontwikkeling, met ruimte voor woningbouw én een vernieuwde buurthuisfunctie. In dit collegevoorstel wordt gevraagd om instemming met het plan en het bijbehorende raadsvoorstel, waarmee het formele startsein voor dit project wordt gegeven.

AANLEIDING

Nadat in 2020 de onderwijsfunctie van de Holsthoek-school verviel, is na een heroverweging in 2021 besloten om af te zien van een verkoop gericht op een maatschappelijke functie en te kiezen voor een integrale herontwikkeling met woningbouw en behoud van een buurthuisfunctie. Er is sindsdien nauw samengewerkt met inwoners via een werkgroep. Dit heeft geresulteerd in een breed gedragen Plan van Aanpak dat nu aan u voorligt.

BEOOGD RESULTAAT

Een participatief tot stand gekomen, toekomstbestendig herontwikkelingsplan voor de locatie Holsthoek dat voorziet in een combinatie van woningbouw en buurthuisfunctie, passend binnen de gemeentelijke beleidskaders en ambities voor Den Nul.

KADER

- Omgevingsvisie en sociale toekomstvisie Olst-Wijhe
- Woonvisie Olst-Wijhe
- Strategisch Vastgoedbeleid gemeente Olst-Wijhe

- Dorpsambitieplan Den Nul, Fortmond en Duur 2023
- Beleidskader Leefbaarheid en Voorzieningen
- Bestuurlijke focus op wonen

ARGUMENTEN VOOR

Draagvlak en eigenaarschap: Het plan is ontwikkeld in coproductie met een actieve lokale werkgroep. Er is brede steun voor behoud van de buurthuisfunctie.

Ruimtelijk en maatschappelijk waardevol: Een combinatie van wonen en ontmoeten versterkt de leefbaarheid van Den Nul.

Heldere fasering en beheersbare risico's: Het plan kent een duidelijke projectstructuur en besluitmomenten.

Participatie en communicatie goed geborgd: In iedere fase is voorzien in passende participatievormen.

Opdrachtgeverschap: Wethouder Blind fungeert als bestuurlijk opdrachtgever. Wethouder Compagner wordt als kernenwethouder regelmatig geïnformeerd over de voortgang.

ARGUMENT TEGEN

n.v.t.

RISICO'S

Op voorhand is nog niet zeker of kan worden voldaan aan de randvoorwaarde van een neutraal financieel resultaat met behoud van de boekwaarde. In de eerste fase (scenariostudie) zal aandacht worden besteed aan de financiële haalbaarheid, zodat er nog voldoende gelegenheid is om op inhoud bij te sturen.

FINANCIËN

Er wordt een voorbereidingskrediet van €100.000 gevraagd. Deze kosten zijn benodigd voor projectleiding en ambtelijke inzet, uitvoeren scenariostudie (inclusief verkenning effect spoorgeluid en bomeninventarisatie), planontwerp (inclusief benodigde onderzoeken) en communicatie- en participatieactiviteiten.

Het voorbereidingskrediet van € 100.000 heeft de verwachting dat het voor 80% gebruikt inzake het woondeel en 20% buurthuis. Onder de omgevingswet is het verplicht om kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen evenredig te verhalen op initiatiefnemers. De voorbereidingskosten voor het woondeel worden gedekt door de toekomstige exploitatieovereenkomsten. Bij de voorbereidingskosten voor het buurthuis is de verwachting dat een deel wordt gedekt door toekomstige exploitatieovereenkomsten.

De overige financiële risico's worden pas volledig inzichtelijk naarmate het plan verder wordt geconcretiseerd. In de huidige fase zijn veel uitgangspunten nog gebaseerd op ramingen en aannames.

De ontwikkeling dient te leiden tot een **neutraal financieel resultaat met behoud van de boekwaarde** (€145.075,65 per eind 2025). Het beschikbare budget voorziet ook in middelen voor participatie en communicatie.

DUURZAAMHEID

n.v.t.

COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE

Dit Plan van Aanpak is opgesteld in samenwerking met een Werkgroep vanuit Den Nul. Zij heeft het plan van aanpak besproken met Plaatselijke belang Den Nul en met het bestuur van het buurthuis. Deze organisaties zijn akkoord met de inhoud van het plan van aanpak.

Na vaststelling door de gemeenteraad organiseren we een moment om gezamenlijk naar het dorp (en evt. andere geïnteresseerden) te communiceren over het plan van aanpak voor Holsthoek.

De werkgroep blijft een belangrijke rol spelen in de verdere participatie en het planontwerp.

PLANNING EN UITVOERING

- Na vaststelling van het Plan van Aanpak door uw college en beschikbaar stellen van voorbereidingskrediet door de raad, starten we met de scenariostudie (Q3 2025).
- Na iedere fase vindt besluitvorming plaats door het college en op belangrijke momenten door de gemeenteraad.
- Het projectteam blijft in overleg met de werkgroep en de raad wordt tussentijds geïnformeerd.