



Ontwikkeling Holsthoeeklocatie

Presentatie scenario's, 27 mei 2026

Programma

- **Intro**
Herman Westerhuis – werkgroep Buurthuis & Wonen
Wethouder Marcel Blind – gemeente
- **Presentatie scenario's**
Jessica Wierenga - Bureau HevoFame
- **Reactie op scenario's**
Wethouder Marcel Blind – gemeente
- **Toelichting op 'Ronde tafel gesprekken'**
- **Pauze**
- **Ronde tafel gesprekken**
- **Afsluiting**

Introductie Herman Westerhuis

Werkgroep Buurthuis & Wonen

Introdunctie door wethouder Marcel Blind

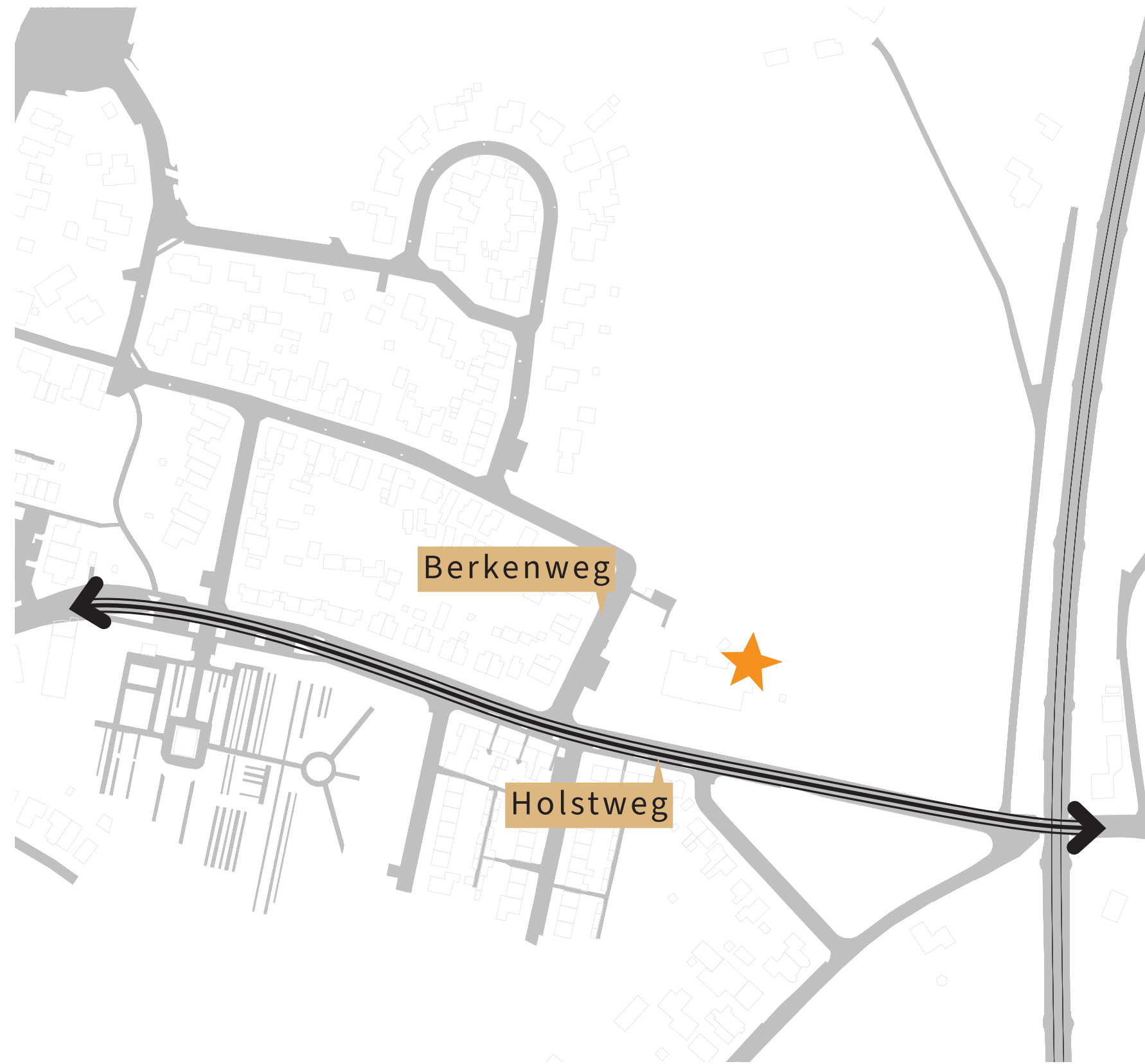
Presentatie door Jessica Wierenga

LUCHTFOTO | PROJECTLOCATIE



Analyse van de locatie

ANALYSE | INFRASTRUCTUUR



situatietekening - infrastructuur



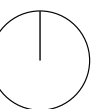
Holstweg - gezien vanaf het spoor



Holstweg - gezien vanaf het kruispunt met Berkenweg



Berkenweg - rechts de locatie



ANALYSE | OMRINGENDE BEBOUWING



situatietekening - bebouwing



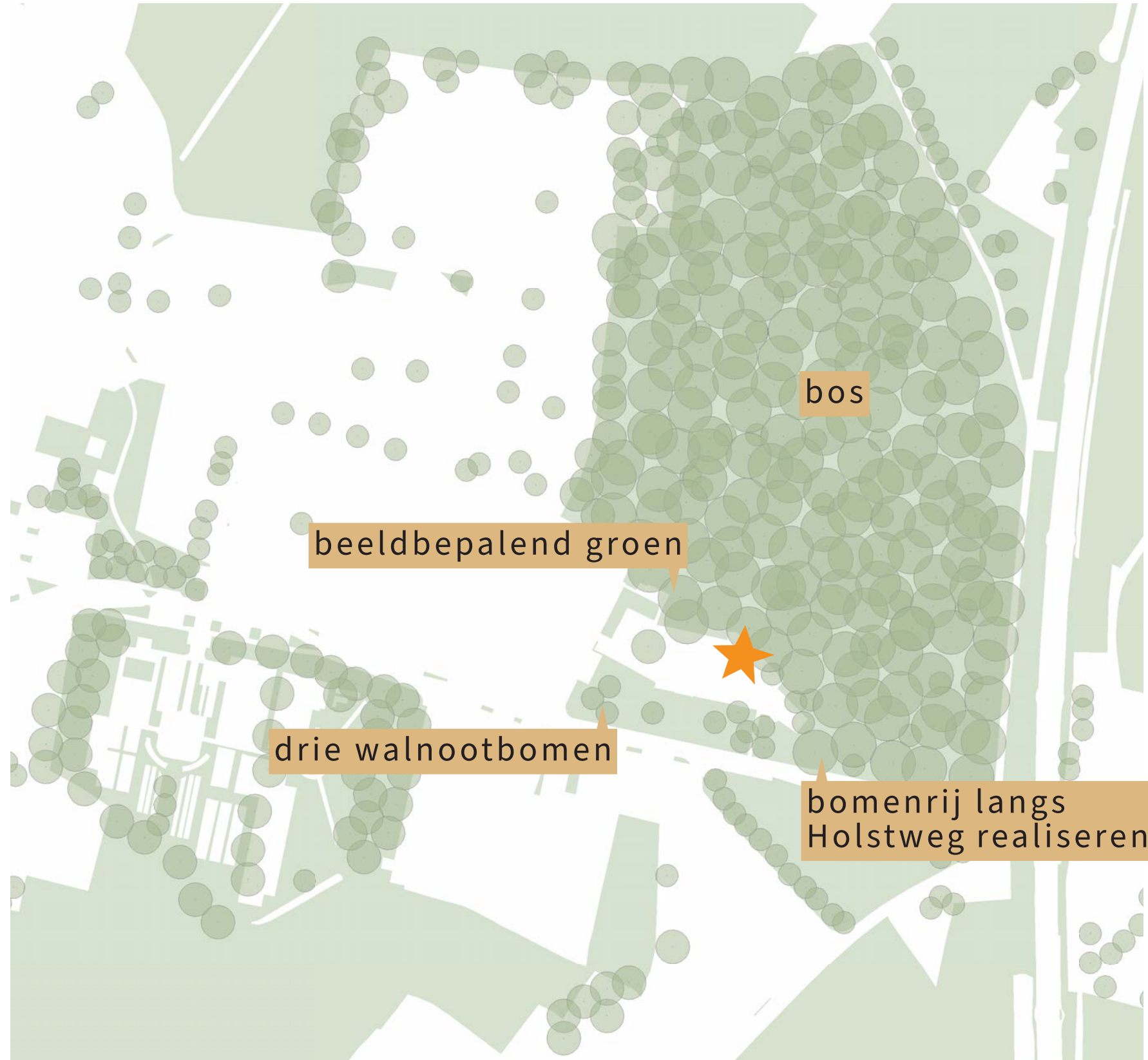
bebouwing - Holstweg



bebouwing - Holstweg



bebouwing - Berkenweg



situatietekening - groen



Drie walnootbomen - behouden

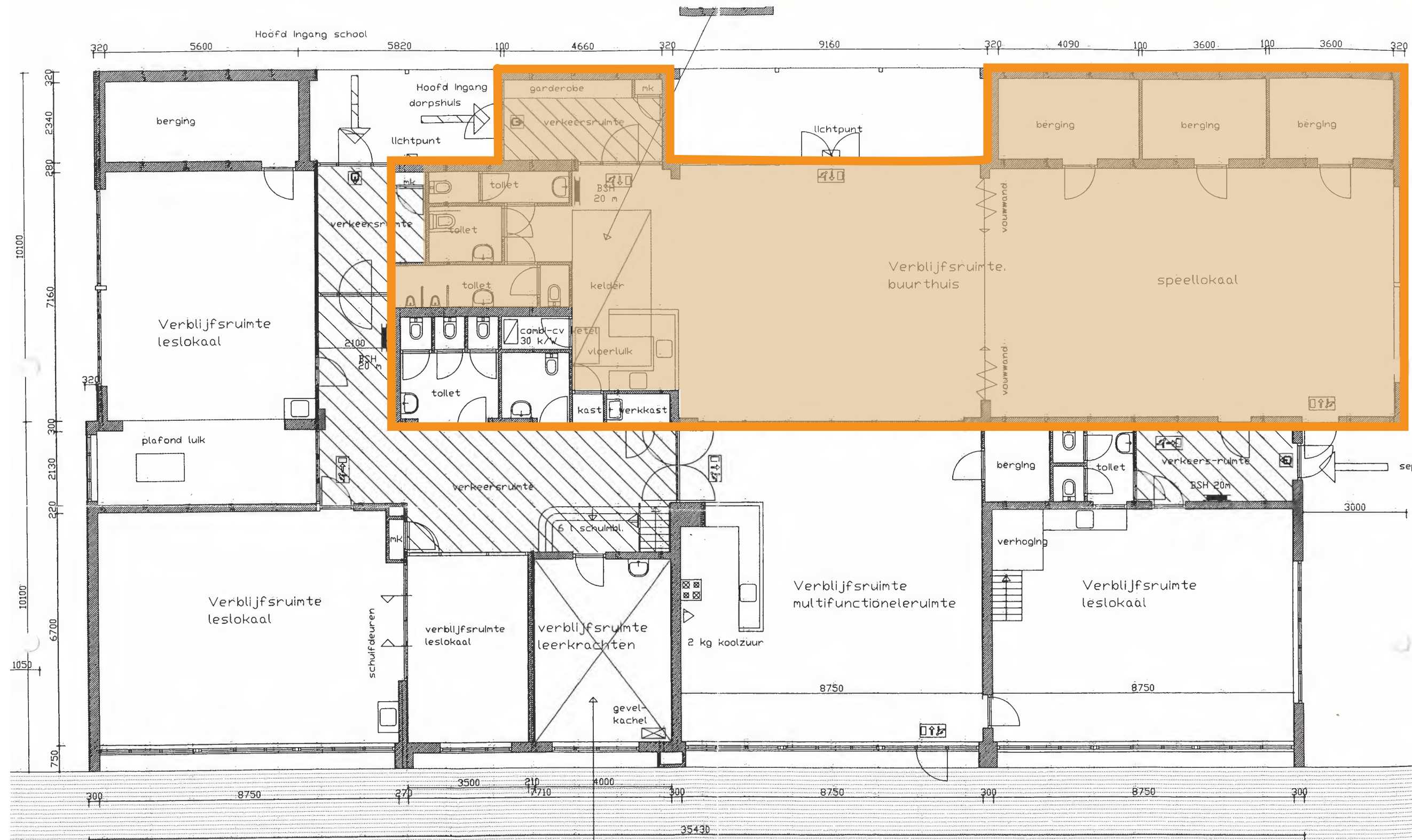


Beeldbepalend groen langs bosgebied



Eiken aan zijkant school - mogelijk behouden

ANALYSE | HUIDIGE PAND



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.

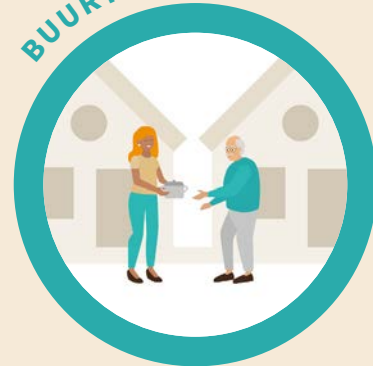
Stel je een **uitnodigende plek in het hart van Den Nul** voor. Een buurt met **betaalbare, gevarieerde woningen**. Denk aan hofjes met slingerende paadjes, bloeiende planten en bankjes waar gesprekken vanzelf ontstaan en mensen naar elkaar omzien. Het **buurthuis vormt de warme huiskamer van het dorp**: 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**.

WONEN



- 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

BUURTEN

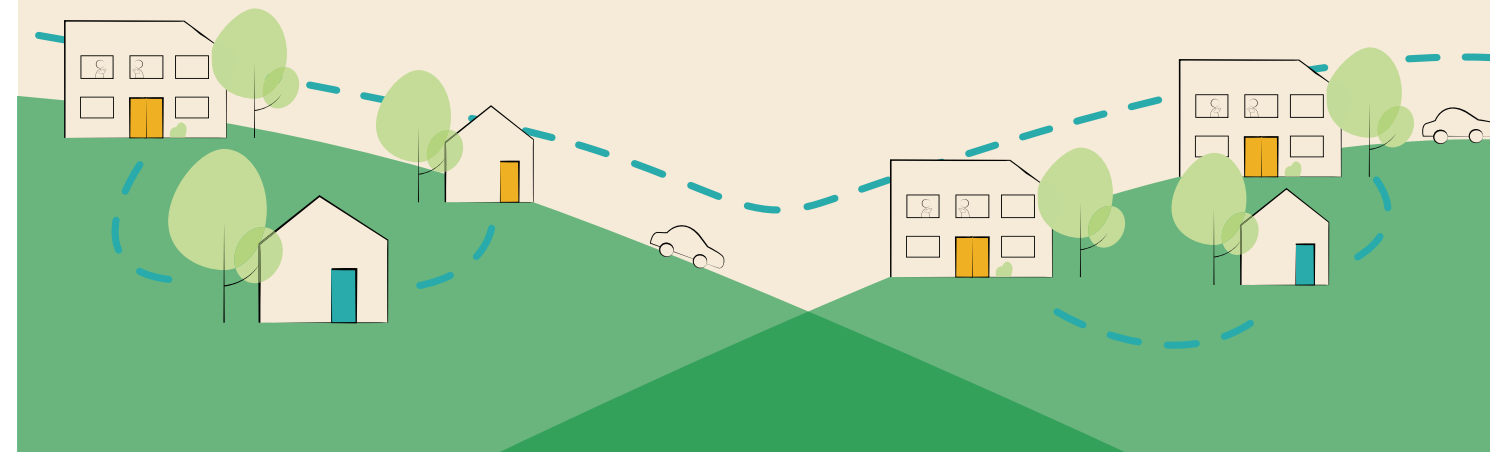


- buurthuis als ontmoetingsplek
- laagdrempelige inloop
- ruimte voor de jeugd
- verschillende functies (biljart, buurtwinkel, eten en drinken, lezingen, hobbyruimte, karaoke, film, muziek, kdvd)
- weggeefkast (groente, boeken, speelgoed, etc.)
- afhuren voor bijeenkomsten

BUITENRUIMTE



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



WONEN



- 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

BUURTEN



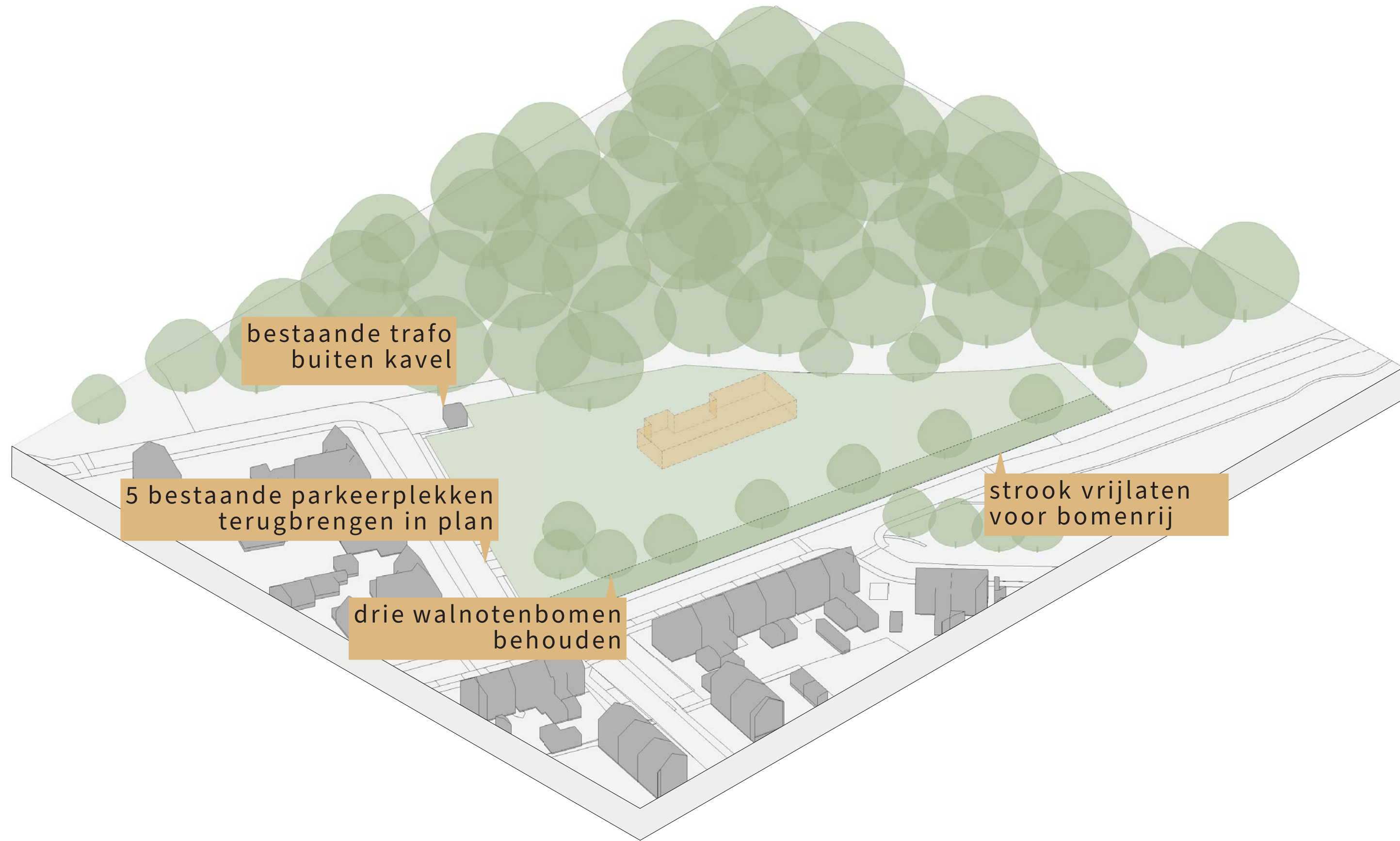
- buurthuis als ontmoetingsplek
- laagdrempelige inloop
- ruimte voor de jeugd
- verschillende functies (biljart, buurtwinkel, eten en drinken, lezingen, hobbyruimte, karaoke, film, muziek, kdv)
- weggeefkast (groente, boeken, speelgoed, etc.)
- afhuren voor bijeenkomsten

BUITENRUIMTE

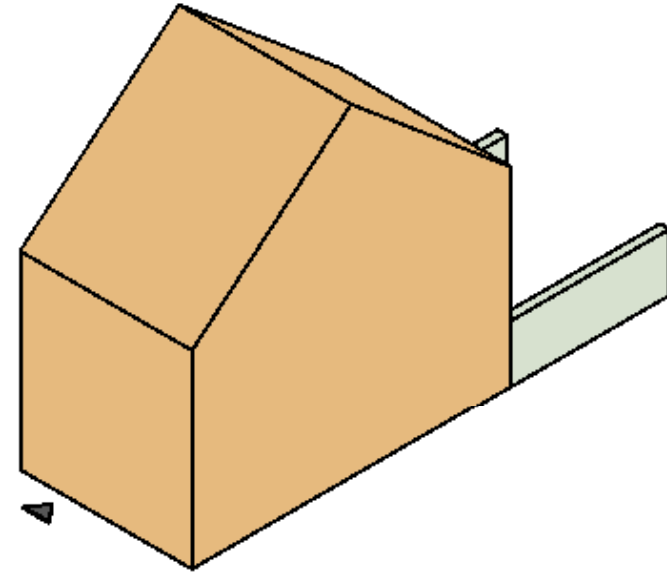


- speeltuin
- behoud van groen (walnoot- en appelbomen, moestuin, kruidentuin)
- ruimte voor pleintje/terras met eventueel overkapping
- voldoende parkeerplekken

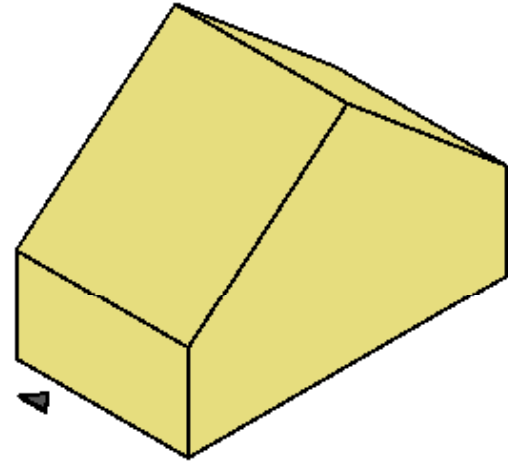
UITGANGSPUNTEN | SCENARIOSTUDIE



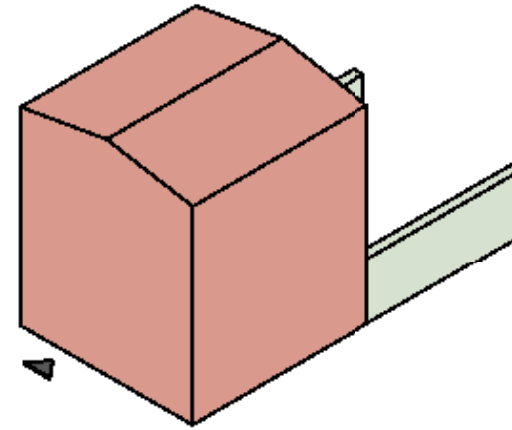
WONINGBOUWPROGRAMMA



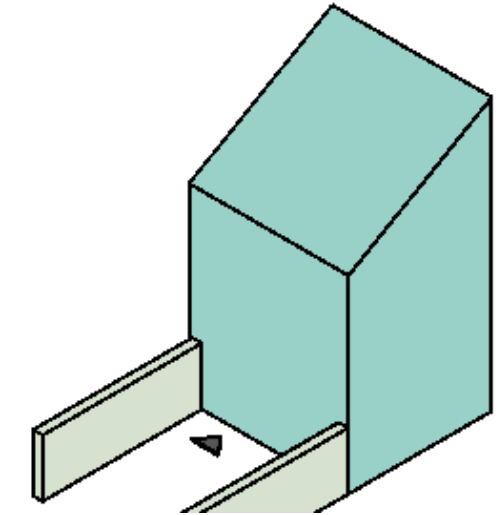
Rijwoning
ca. 120 m²



Bovenwoning
ca. 55 m²



Rijwoning ondiep
ca. 60 m²



Rug-aan-rug-woning
ca. 67 m²

woningen
aan bosrand

kleinere
starterswoningen



Scenario studie op locatie

SCENARIO | VERBOUW BUURTHUIS

wonen

langs Berkenweg en
Holstweg

buurten

bestaand buurthuis met
nieuwe hoofdentree aan
zuidzijde

buitenruimte

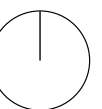
dorpsplein aan Holstweg

Aantallen

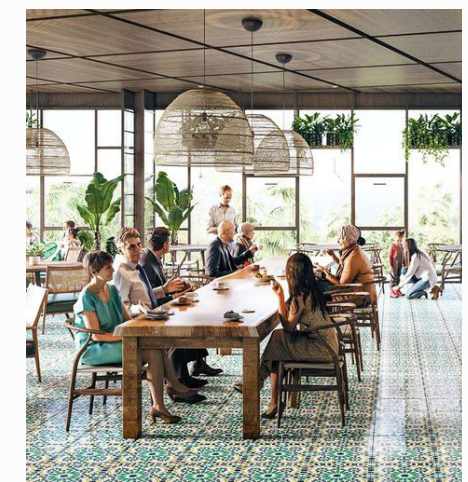
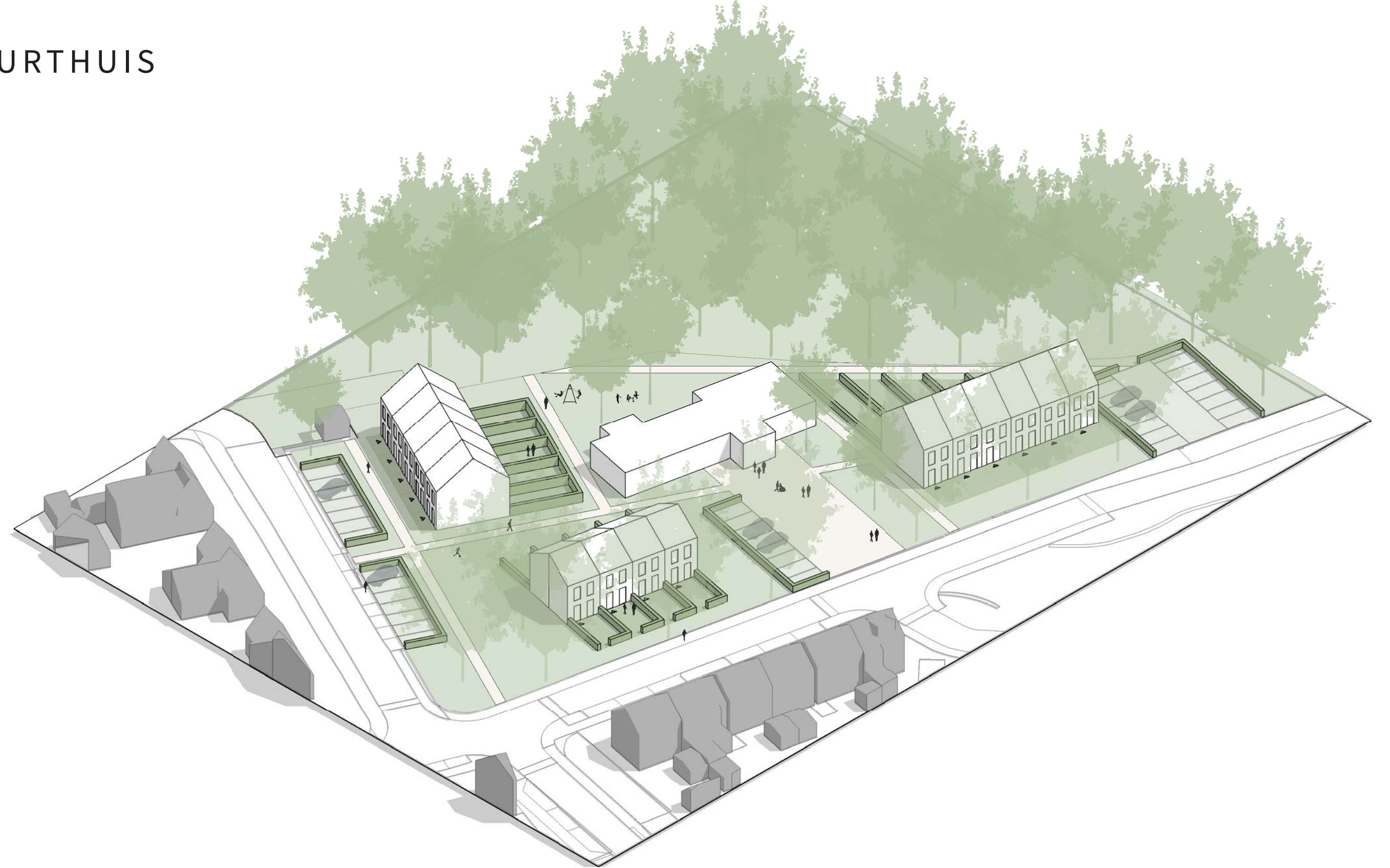
rijwoning	11
rijwoning ondiep	-
rug-aan-rug	8
totaal woningen	19

buurthuis bestaand

parkeernorm $19 \times 1,6 = 31$



SCENARIO | VERBOUW BUURTHUIS



SCENARIO | NIEUWBOUW BUURTHUIS

wonen

met voordeuren rondom hof

buurten

nieuw buurthuis aan oostzijde, evenwijdig aan Holstweg

buitenruimte

aan voor- en achterzijde mogelijk van buurthuis

Aantallen

rijwoning	8
bovenwoning	4
rijwoning ondiep	8
rug-aan-rug	8

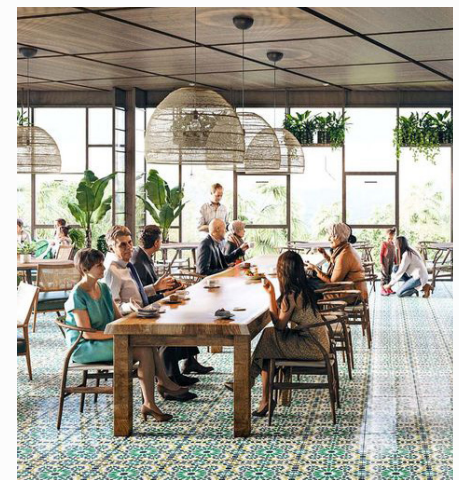
totaal woningen 28

buurthuis ca. 300 m²

parkeernorm 28 x 1,6 = 45



SCENARIO | NIEUWBOUW BUURTHUIS



Beoordeling scenario's

FINANCIËLE DOORREKENING

SCENARIO | **VERBOUW** BUURTHUIS



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

SCENARIO | **NIEUWBOUW** BUURTHUIS

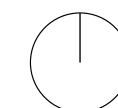


Financiële doorrekening

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

Kosten buurthuis - 959.000

Totaal - 378.000



BEOORDELINGSMATRIX

		verbouw	nieuwbouw
ruimtelijke kwaliteit en inpasbaarheid	+	4	5
functionele haalbaarheid	++	5	5
maatschappelijk draagvlak	+	4	4
financiële haalbaarheid	+	4	3
aantal woningen	*/-	3	5
fasering buurthuis	++	5	2
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
Totaal		55	56

SCENARIO | **VERBOUW** BUURTHUIS



SCENARIO | **NIEUWBOUW** BUURTHUIS



Reactie op de scenario's door wethouder Marcel Blind

Pauze

Ronde tafel gesprekken

- **Wat vinden jullie van de plannen?**
- **Gesprekken op 3 thema's**
 - Wonen
 - Buurt
 - Buitenruimte
- **Gespreksleider**
- **Verschillende rondes**

Afsluiting

Hoe gaan we nu verder?