Gebiedsontwikkeling

IJsbaan- & Sportterrein Den Ham



Bestuurlijk opdrachtgever	Dhr. M. J. A. Elzinga
Ambtelijk opdrachtgever	Dhr. J. Odink
Projectleider	Dhr. O. Delli
Projectnaam	Gebiedsontwikkeling IJsbaan- en Sportterrein Den Ham
Team	Vastgoed & Grondzaken
Documentdatum / status	April 2026 / Definitief

gemeente Twenterand

Inhoudsopgave

1. Aanleiding....2
2. Woningbouwontwikkeling....3
3. Sportcomplexontwikkeling....10
4. Participatie....14
5. Planning....14
6. Financiën....15
7. SWOT-analyse....16
Bijlage 1: Verkennende Grondexploitatie (vertrouwelijk)....17

1. Aanleiding

Landelijk is er een grote woningbehoefte en voor de gemeente Twenterand bedraagt deze 1.188 woningen tot het jaar 2032. Volgens het behoefteonderzoek van Tellers & Benoemers (2024) loopt deze behoefte in Twenterand op tot 1.407 woningen in 2037. Voor de kern Den Ham is de behoefte bepaald op circa 200 woningen.

In Den Ham zijn, op het ijsbaanterrein na, geen grondposities die vanwege omvang en ligging geschikt worden geacht voor de realisatie van woningbouw. Ook vanuit ontwikkelaars wordt met inbreidingsprojecten onvoldoende voorzien in de woningbehoefte tot 2032. Om aan de woningbouwopgave te voldoen en hier versnelling in aan te brengen, wordt de locatie tussen de Kerkallee en de Marleseweg, waar momenteel de ijsbaan-, tennisvereniging en FC Twente Madness zijn gevestigd, beschouwd als een potentiële ontwikkellocatie. Een eerste stedenbouwkundige verkenning toont aan dat de locatie ruimte biedt voor circa 97 woningen in diverse prijsklassen.

Om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken, zullen de sportverenigingen verplaatst moeten worden, waardoor deze gebiedsontwikkeling uit twee samenhangende ontwikkelingen bestaat. Enerzijds worden de sportverenigingen verplaatst naar het terrein aan de Rohorst, nabij de motorclub, waar wordt ingezet op de ontwikkeling van een sportcomplex. Anderzijds wordt woningbouw gerealiseerd op de huidige locatie van de sportverenigingen. De verplaatsing zorgt voor een bundeling van de sportverenigingen op één locatie. Deze verplaatsing is besproken met de verenigingen en zij staan hier positief tegenover.

De gemeente is grondeigenaar van zowel de nieuwe locatie voor de sportcomplexontwikkeling als de potentiële locatie voor de woningbouwontwikkeling. Hierdoor heeft de gemeente grip op de gebiedsontwikkeling.

Met de start van het traject voor de Omgevingsvisie is de verzamelde informatie uit de Ontwikkelvisie Den Ham nu ingezet als input voor de Omgevingsvisie. Parallel daaraan wordt de verdere uitwerking van deze gebiedsontwikkeling voortgezet.



2. Woningbouwontwikkeling

In de onderstaande tabel is de planvoorraad voor woningbouw in Den Ham overzichtelijk weergegeven en onderscheid gemaakt in ‘harde’ en ‘zachte’ plannen. Plannen met minder dan 12 woningen zijn samengevoegd onder de categorie ‘Overige kleine plannen’; plannen met meer dan 11 woningen zijn afzonderlijk opgenomen in de tabel. De plannen zijn onderverdeeld in de categorieën 'hard' en 'zacht'. Onder deze categorieën wordt het volgende verstaan:

- Hard: Onherroepelijk omgevingsplan
- Zacht: Intaketafel/conceptaanvraag/omgevingstafel

Plannen - HARD	**Adres**	**Aantal woningen**
Zuidmaten Oost (Gemeente)	Marleseweg/Smitstraat	38
De Beuk	Dorpsstraat 7 (appartementencomplex)	14
Blesdijk	Blesdijk (appartementencomplex)	12
	Totaal	**64**
Plannen - ZACHT	**Adres**	**Aantal woningen**
Vazet - Kerkallee 1	Kerkallee 1	17
Veneberg locatie Wijha	Vroomshoopseweg 6	20
De Smithoek	Smitstraat D2208	12
Café ’n Esch	Omgeving Esweg-Voorstraat	12
Ommerweg 51a	Ommerweg 51a (appartementencomplex)	12
Overige kleine plannen		42
	Subtotaal	**115**
IJsbaanterrein (Gemeente)	Marleseweg-Kerkallee	97
	Totaal	**212**

Zoals in de bovenstaande tabel weergegeven, bedraagt de totale planvoorraad 179 woningen (64 hard en 115 zacht). Van de grotere plannen zijn er drie als ‘hard’ aangemerkt; de overige vallen onder de categorie ‘zacht’. Dit betekent dat iets minder dan één derde van de woningen (64) een grote kans heeft om daadwerkelijk gerealiseerd te worden, terwijl meer dan de helft van de woningen (115) zich nog in een vroege en onzekere fase bevindt, waarin het risico bestaat dat plannen niet tot uitvoering komen. Hierdoor wordt naar verwachting niet volledig in de woningbehoefte voorzien. Dit benadrukt waarom het nodig is om woningbouw te realiseren zoals voorgesteld in deze gebiedsontwikkeling.

Ter illustratie is hieronder (afbeelding 1) een luchtfoto van Den Ham opgenomen, waarop de geplande woningbouwlocaties (met meer dan 11 woningen) zijn weergegeven.

Afbeelding 1: Woningbouwplannen Den Ham



Plangebied

Het plangebied voor de woningbouwontwikkeling is gesitueerd tussen de Marleseweg en de Kerkallee in Den Ham. Momenteel zijn de ijsbaan-, de tennisvereniging en FC Twente Madness hier gevestigd (zie volgende pagina, afbeelding 2). Het plangebied omvat bijna 4 hectare en heeft betrekking op de onderstaande kadastraal aangeduide percelen:

- HAMOO-M- 580
- HAMOO-M- 1185
- HAMOO-M- 1184
- HAMOO-M- 572
- HAMOO-M- 916
- HAMOO-M- 1124

Locatiebepaling

De gemeente is grondeigenaar van het terrein waar momenteel de sportverenigingen zijn gevestigd. Het Natura 2000-gebied Vecht- en Beneden-Reggebied ligt op circa 1,5 km ten noorden van het plangebied, waarvoor de mogelijke gevolgen van stikstofdepositie en eventuele mitigerende maatregelen nog nader worden onderzocht.

Afweging van mogelijke uitbreidingsrichtingen geeft aan dat het oosten van Den Ham ruimtelijk minder geschikt is vanwege het waardevolle open cultuurlandschap. Het zuiden van Den Ham is ook minder passend, omdat hier voornamelijk bedrijvigheid aanwezig is.

In de directe omgeving van de locatie liggen gronden met een agrarische bestemming, maar er vinden geen agrarische activiteiten plaats. Daardoor gelden er geen zoneringen of afstandseisen voor aspecten als geur, geluid of andere milieueffecten. De komst van een woonwijk leidt ook niet tot beperkingen voor deze gronden, aangezien deze in de praktijk als woonfunctie worden gebruikt en geen agrarische milieuruimte nodig hebben.

Woningbouw ten westen van Den Ham is daarmee logisch en goed uitvoerbaar door de aansluiting op de bestaande bebouwing en de goede ruimtelijke inpasbaarheid. De gunstige ligging ten opzichte van overstromingsrisico's en de aanwezigheid van lemig fijn zand maken de locatie geschikt voor woningbouw. Daarnaast bevinden zich langs de Kerkallee al bestaande nutsvoorzieningen waarop kan worden aangesloten. Verder leidt de toevoeging van woningbouw niet tot belemmeringen voor de verkeersintensiteit op het huidige wegennet en zijn de Kerkallee en Marleseweg geschikt als ontsluitingswegen.

Afbeelding 2: Plangebied IJsbaanterrein



Uitgangspunten

De raad heeft de locatie Kerkallee voor de woonwagens aangewezen. In afbeelding 3 op de volgende pagina wordt het aangrenzende, geel gemarkeerde terrein gezien als een potentiële ontwikkellocatie voor woningbouw. Om inzicht te krijgen in de mogelijkheden en haalbaarheid van woningbouw, zijn de volgende beleidsuitgangspunten gehanteerd.

- Woonprogrammering conform *'Woonvisie Twenterand 2022-2026'* en de *'Oplegnotitie II Betaalbaarheid nieuwbouwwoningen'*.
- Parkeernormering conform '*Beleidsnota parkeernormen Gemeente Twenterand 2018'*.
- Waterberging conform notitie *'Advisering compensatie toename verhard oppervlak'* van het waterschap Vechtstromen & *'Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan'* van Gemeente Twenterand.

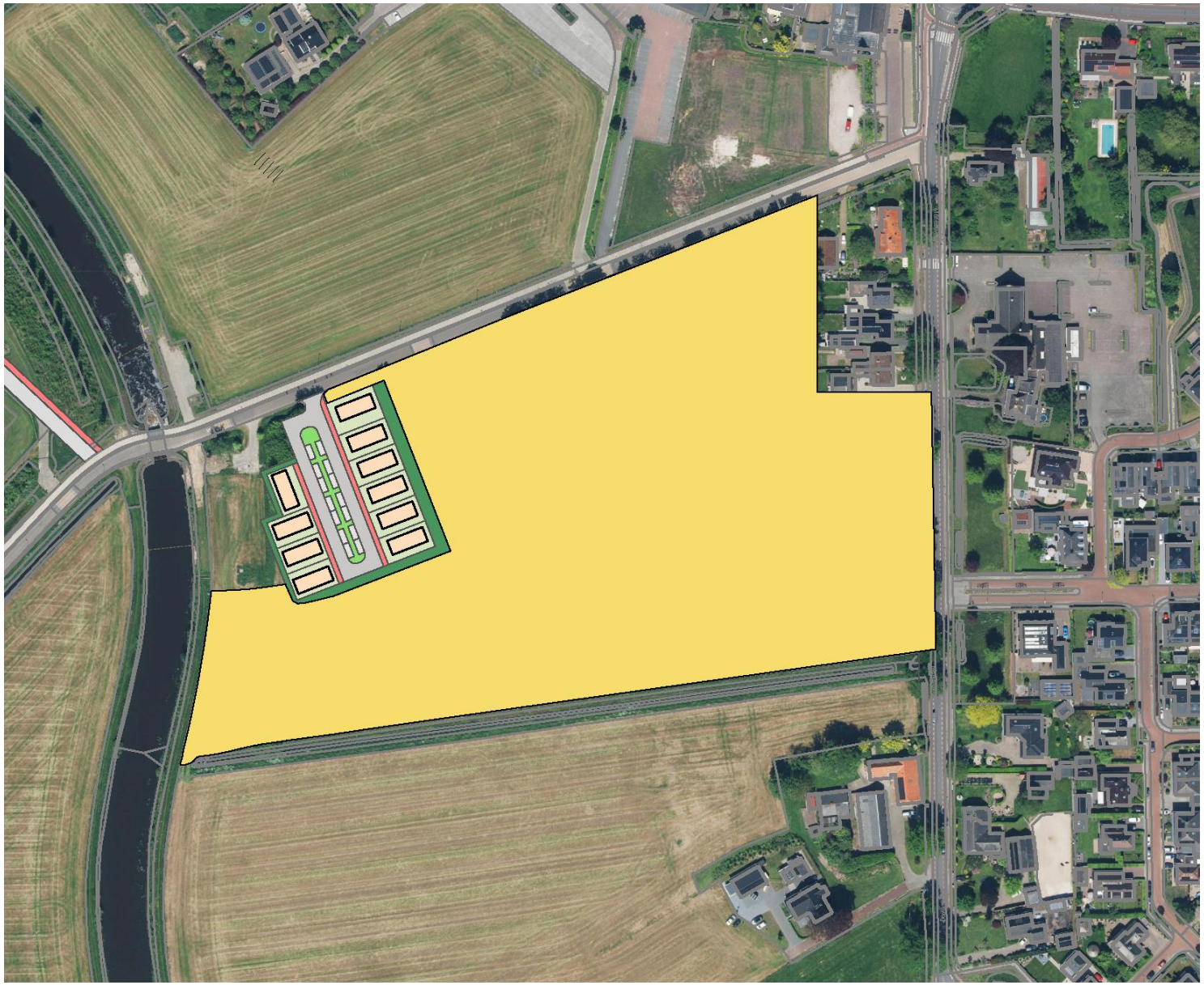
Verkennende verkaveling

Op basis van de bovenstaande uitgangspunten zijn er verschillende mogelijkheden voor de inrichting van een woonwijk. In afbeelding 4 is een verkennende verkaveling weergegeven. Deze is ontworpen om de financiële haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling te bepalen. Daarnaast geeft de verkennende verkaveling een eerste indruk van de ruimtelijke inpassing. Het betreft nadrukkelijk een eerste, globale verkenning van de mogelijkheden. Na vaststelling van de gebiedsontwikkeling wordt de inrichting van de woonwijk verder uitgewerkt, waarbij inwoners worden betrokken via participatie. Daarnaast wordt samengewerkt en afgestemd met regionale en lokale ketenpartners, zoals de Provincie, het Waterschap, gemeentelijke beleidsafdelingen en verenigingen.

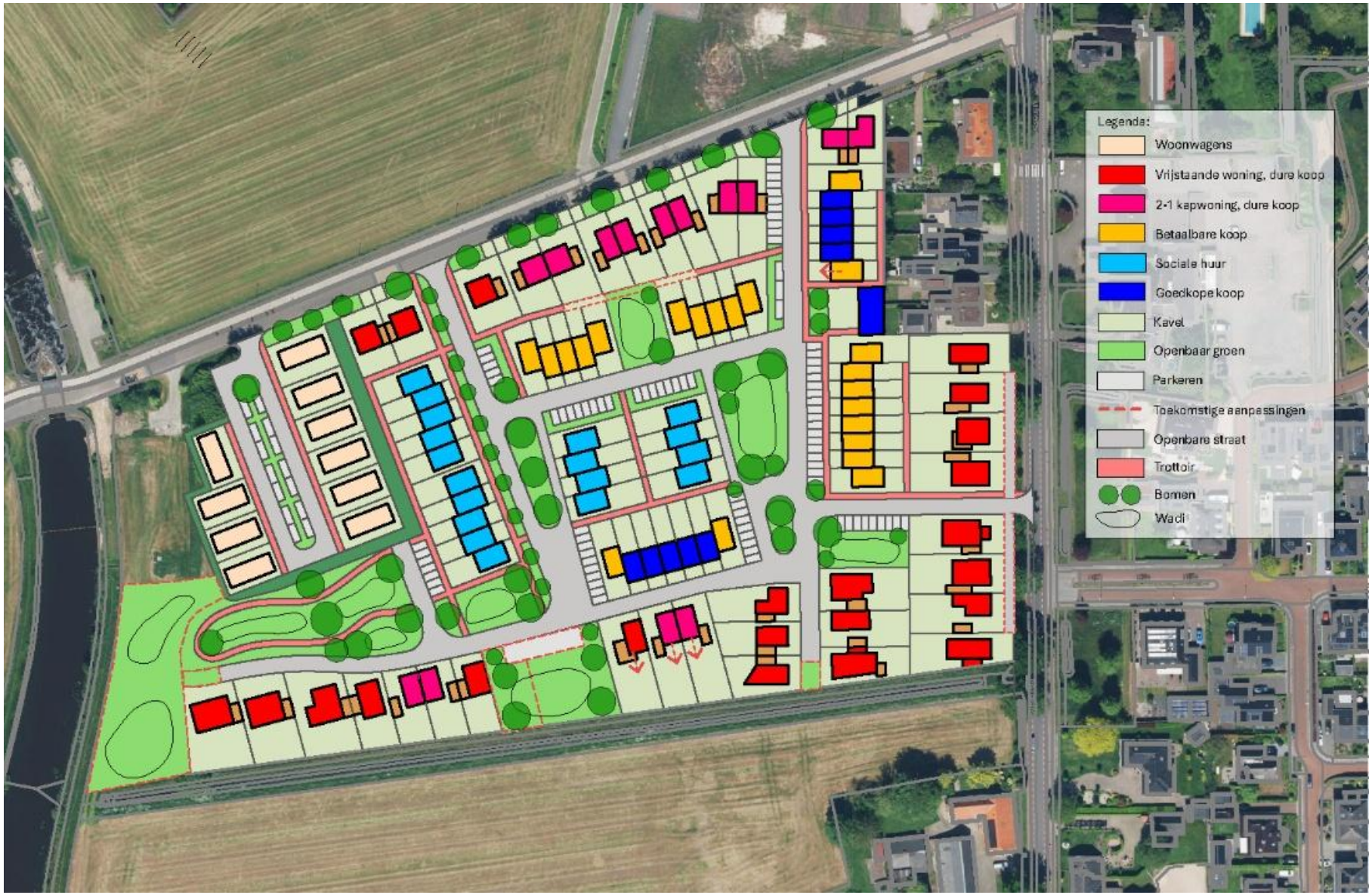
Stikstof

Voor deze gebiedsontwikkeling is een stikstofonderzoek uitgevoerd om vast te stellen of nadelige milieueffecten te verwachten zijn. Uit dit onderzoek blijkt dat tijdens de aanlegfase van de woningbouwontwikkeling geen negatieve milieueffecten optreden. Voor de gebruiksfase komt echter constant stikstof vrij. Het kan op voorhand niet worden uitgesloten dat deze stikstofdepositie negatieve gevolgen heeft voor de natuur. Hiervoor is nader onderzoek nodig, zodat duidelijk wordt of de stikstofdepositie leidt tot significante gevolgen en welke maatregelen dan genomen moeten worden.

Afbeelding 3: Woningbouwvlek



Afbeelding 4: Verkennende verkaveling woningbouw



3. Sportcomplexontwikkeling

De verenigingen worden verplaatst om woningbouw mogelijk te maken. Tegelijk ontstaat daardoor ook de mogelijkheid om een sportcomplex te ontwikkelen.

Plangebied

Het plangebied voor de sportcomplexontwikkeling is gesitueerd aan de Rohorst, nabij motorclub ICM Wisent en voetbalvereniging Den Ham (zie volgende pagina, afbeelding 5). Het gebied ligt verderop aan de Kerkallee, omvat 3.5 hectare en heeft betrekking op het kadastrale perceel HAMOO-M-1015.

Onderbouwing

Naast het mogelijk maken van woningbouw op de oude locatie van de sportverenigingen, worden deze tevens om de volgende redenen verplaatst:

- ***Clustering sportverenigingen***
  Door het clusteren van sportverenigingen ontstaan koppelkansen, zoals het delen van de kantine voor de tennis- en ijsbaanvereniging, waar beide verenigingen positief tegenover staan. Tevens biedt de nieuwe locatie ruimte voor uitbreiding van de tennisvereniging op eigen kosten.
- ***Gemeente grondeigenaar***
  De gemeente is grondeigenaar van het terrein waarnaar de sportverenigingen verplaatsen en heeft daarmee grip op de sportcomplexontwikkeling.
- ***Toekomstige sportbestemming***
  De toekomstige sportbestemming sluit goed aan op de bestemming van het omliggende gebied, waardoor minder ruimtelijke conflicten ontstaan en de ontwikkeling makkelijker wordt geaccepteerd. Daarmee draagt de sportcomplexontwikkeling bij aan een vitaal en duurzaam sportpark dat aansluit op de ambities uit de *'Sport- en Beweegvisie' en het 'Sportakkoord II'*.

Afbeelding 5: Plangebied sportcomplexontwikkeling



Sportverenigingen

In het kader van de sportcomplexontwikkeling zijn de eerste gesprekken gevoerd met de ijsbaan-, de tennisvereniging en FC Twente Madness. Hieruit kwam naar voren dat zij openstaan voor een verplaatsing. Naar aanleiding hiervan hebben vervolggesprekken plaatsgevonden, waarbij vooral is gesproken aan de hand van een schetsontwerp. Tijdens deze gesprekken kwamen de wensen en aandachtspunten van de verenigingen naar voren. Deze zijn meegenomen en verwerkt in de tekeningen om op hoofdlijnen inzicht te krijgen in de ruimtelijke mogelijkheden. Daarnaast is onderzocht welke kosten hierbij komen kijken, om zo de haalbaarheid van het plan te kunnen toetsen.

Op de volgende pagina (afbeelding 6) is de verkennende sportcomplexontwikkeling weergegeven. Dit is in samenspraak met de sportverenigingen besproken en in hoofdlijnen kunnen zij zich vinden in deze ontwikkeling.

Stikstof

Voor de sportcomplexontwikkeling is tevens een stikstofonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat zowel tijdens de aanlegfase als tijdens de gebruiksfase geen nadelige milieueffecten op de omliggende Natura 2000-gebieden zullen ontstaan.

Afbeelding 6: Verkennende sportcomplexontwikkeling



4. Participatie

Er hebben afzonderlijke en gezamenlijke overleggen plaatsgevonden met de ijsbaan-, tennisvereniging, FC Twente Madness, motorclub en de voetbalvereniging. De eerste gesprekken met de ijsbaan-, tennisvereniging en FC Twente Madness waren vooral verkennend of zij openstaan voor een verplaatsing naar het terrein nabij de motorclub. Alle drie de partijen staan hier positief tegenover. Vervolgens is het gesprek met de motorclub aangegaan en de intenties vanuit de gemeente toegelicht. Ook zij staan hier positief tegenover en werken graag mee.

Na het verzamelen van input van de verenigingen zijn schetsen voor de inrichting van het terrein gemaakt, die vervolgens als basis dienden voor de besprekingen. Hiervoor is op locatie bij de motorclub een bijeenkomst georganiseerd, waarbij alle verenigingen aan tafel zaten om de verkennende schetsen te bespreken en te peilen of de verenigingen zich in grote lijnen kunnen vinden in de voorgestelde schetsen. De aanwezige vertegenwoordigers van de verenigingen gaven aan zich hier in hoofdlijnen in te kunnen vinden.

Na instemming met de gebiedsontwikkeling wordt het participatietraject voor de woningbouwontwikkeling gestart. Hierbij wordt ingezet op het participatieniveau ‘raadplegen’ binnen het participatiebeleid, waarbij inwoners de mogelijkheid krijgen om te reageren.

5. Planning

Onderstaand is de globale planning voor de gebiedsontwikkeling van het ijsbaan- en sportterrein Den Ham weergegeven. Deze planning geeft de stappen weer van de besluitvorming tot en met het woonrijp maken van de sport- en woningbouwontwikkeling. Indien er tijdens de ruimtelijke procedure bezwaren worden ingediend, is het mogelijk dat dit leidt tot een vertraging van circa 1,5 tot 2 jaar.

Activiteit	Looptijd
Besluitvorming gebiedsontwikkeling	Q2 2026 – Q2 2026
Participatie & planvorming	Q2 2026 - Q1 2027
Principebesluit & ruimtelijke procedure	Q2 2027 – Q3 2028
Bouwrijp maken sportcomplex	Q4 2028 – Q2 2029
Verplaatsing sportverenigingen	Q3 2029 – Q2 2030
Bouwrijp maken woningbouw	Q3 2030 – Q2 2031
Gronduitgifte woningbouw fase 1	Q3 2030 – Q1 2031
Woonrijp maken sportcomplex	Q3 2030 – Q1 2031
Bouwen woningbouw fase 1	Q3 2031 – Q2 2032
Gronduitgifte woningbouw fase 2	Q4 2031 – Q2 2032
Woonrijp maken woningbouw fase 1	Q3 2032 – Q1 2033
Bouwen woningbouw fase 2	Q3 2032 – Q2 2033
Woonrijp maken woningbouw fase 2	Q3 2033 – Q1 2034

6. Financiën

Voor het doorrekenen van de financiële haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling is een verkennende grondexploitatie opgesteld. In deze exploitatie is gewerkt met kengetallen en zijn ramingen gemaakt voor de verplaatsing van de sportverenigingen en het bouw- en woonrijp maken van het gebied. Ook de realisatie van tien woonwagenstandplaatsen, waarvan de raad op 23 september 2023 heeft besloten dat deze nader worden onderzocht, is in de planvorming en doorrekening meegenomen. Daarnaast sluit de grondexploitatie aan op de hierboven aangegeven planning. De volgende relevante kengetallen zijn toegepast:

- Looptijd 8 jaar
- Rente 1,5%
- Kostenstijging 2%
- Opbrengstenstijging 2%
- Post onvoorzien 10%
  over het bouw- en woonrijp maken en de verplaatsing van de sportverenigingen.

Het resultaat hiervan is opgenomen in de vertrouwelijke bijlage die bij dit document is gevoegd. Het is belangrijk om te benadrukken dat een grondexploitatie een begroting is die richting geeft aan de financiën van een ruimtelijke ontwikkeling. De genoemde winst van het project kan door toekomstige mee- en tegenvallers anders uitvallen en vormt dus geen zekerheid. Het doel van het delen van deze exploitatie is om aan te tonen dat de voorgestelde gebiedsontwikkeling op dit moment financieel haalbaar is.

De definitieve grondexploitatie kan worden vastgesteld, zodra er een definitief stedenbouwkundig plan is opgesteld. Op basis daarvan kunnen de ramingen en planningen worden aangepast, zodat de grondexploitatie verder kan worden geconcretiseerd. De gemeenteraad zal deze definitieve exploitatie in een later stadium moeten vaststellen en het nodige investeringsbudget beschikbaar moeten stellen.

7. SWOT-analyse

Voor de gebiedsontwikkeling van het ijsbaan- en sportterrein is hieronder een SWOT-analyse opgesteld om zo de belangrijke factoren duidelijk in beeld te hebben.

Sterktes	**Zwaktes**
▪ Grote woningbehoefte. ▪ Volledige regie door eigen grondpositie. ▪ Maatschappelijke meerwaarde door gemeentelijke gronduitgifte. ▪ Sportverenigingen staan positief tegenover verplaatsing. ▪ Coalitieakkoord ondersteunt uitbreiding in Den Ham.	▪ Geen andere gemeentelijke gronden beschikbaar in Den Ham. ▪ Verplaatsing van sportverenigingen legt financiële druk op de ontwikkeling. ▪ Nog geen concrete afspraken met de sportverenigingen vastgelegd. ▪ Aanpassing weg Kerkallee nodig voor de gebiedsontwikkeling.
Kansen	**Bedreigingen**
▪ Clustering sportverenigingen. ▪ Divers woonprogramma zorgt voor doorstroming. ▪ Mogelijkheid uitbreiding tennisvereniging.	▪ Stikstof ▪ Strenge milieubeheersmaatregelen. ▪ Vertraging door bezwaren. ▪ Onzekerheid over de beschikbaarheid en levering van stroom.

Bijlage 1: Verkennende Grondexploitatie (vertrouwelijk)