

Projectplan

Ontwikkelvisie Den Ham



Bestuurlijk opdrachtgever	Dhr. R. Koster
Ambtelijk opdrachtgever	Dhr. P. Neijs
Projectnaam	Projectplan Ontwikkelvisie Den Ham
Projectleider	Dhr. O. Delli
Team	Vastgoed & Grondzaken
Documentdatum / status	4-12-2023 / Definitief

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Probleemstelling	2
1.3	Doelstelling	2
1.4	Doelgroepen	2
1.5	Resultaat	2
1.6	Afbakening	3
2.	Projectaanpak	3
3.	Participatie	4
4.	Planning	5
5.	Financiën	5
6.	Risico's	6
	Bijlage 1 – Participatieplan	7

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Den Ham heeft een duidelijke visie nodig met betrekking tot gebiedsontwikkeling, omdat er kansen zijn voor toekomstige groei en ontwikkeling van gebieden. Deze vinden op het moment mogelijk niet georganiseerd en los van elkaar plaats, omdat er geen heldere ontwikkelvisie is.

De gemeenteraad heeft op 11 juli 2023 de 'Gebiedsvisie Vriezenveen Zuid' vastgesteld. Hierin is vermeld dat de gemeente Twenterand de ambitie heeft om op korte termijn ook voor andere kernen ontwikkelvisies op te stellen. Naar aanleiding hiervan wordt het projectplan voor de ontwikkelvisie van Den Ham opgesteld.

Het opstellen van een ontwikkelvisie is belangrijk, omdat het een heldere richting voor toekomstige ontwikkelingen in Den Ham biedt. De ontwikkelvisie is bedoeld als een leidraad voor ruimtelijke ordening en helpt om een samenhangend beeld van de toekomst van Den Ham te vormen. Verder stelt een ontwikkelvisie belanghebbenden in staat om hun inspanningen te coördineren, prioriteiten te stellen en ervoor te zorgen dat de ontwikkeling van een gebied in lijn is met de gedeelde doelen van de gemeente.

1.2 Probleemstelling

Vanwege de huidige ontwikkelingen in de maatschappij en de opgaven die hieruit voortkomen, is het de uitdaging om een ontwikkelvisie voor Den Ham op te stellen. Deze is gebaseerd op onder meer de input van belangenorganisaties. Aangezien het niveau zich nu op visie bevindt, is dit niet specifiek genoeg voor inwoners om te participeren. Belangenorganisaties zijn in de meeste gevallen op de hoogte van wat er zich afspeelt binnen hun gemeenschap. De op te halen input richt zich op de thema's wonen, werken, sporten en de kern Den Ham. Hiervan worden de behoeften gepeild. Aan de hand van onder meer de behoeftepeiling wordt een ontwikkelvisie opgesteld waar de belanghebbenden zich goed in kunnen vinden. Zo worden zij al vroeg in het proces meegenomen om zoveel mogelijk draagvlak te creëren.

1.3 Doelstelling

Het doel is om een ontwikkelvisie voor de kern Den Ham van de gemeente Twenterand op te stellen. Deze moet dienen als een leidraad voor toekomstige ontwikkelingen gericht op de thema's wonen, werken, sporten en de kern Den Ham. De ontwikkelvisie heeft een middellange termijn van 15 jaar.

1.4 Doelgroepen

De ontwikkelvisie is met name bedoeld voor de inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties van Den Ham. Tevens biedt het handvaten voor andere belanghebbenden die betrokken zijn bij de ontwikkelingen in Den Ham.

1.5 Resultaat

Het resultaat is een ontwikkelvisie voor Den Ham waarin de ontwikkelambities voor de thema's wonen, werken, sporten en de kern Den Ham voor de komende 15 jaar zijn opgenomen. De thema's worden uitgewerkt op basis van onder meer de behoeften van belangenorganisaties van Den Ham. Daarnaast is rekening gehouden met de historie van Den Ham en de beleidsterreinen van de gemeente Twenterand.

1.6 Afbakening

Om het doel van dit projectplan helder te definiëren en verwarring te voorkomen, worden bepaalde zaken hieronder puntsgewijs vermeld ter verduidelijking.

- De nadruk wordt uitsluitend gelegd op de thema's wonen, werken, sporten, en de kern Den Ham.
- De thema's zorg en recreatie worden niet opgenomen in de ontwikkelvisie, omdat de disciplines die hierover gaan nog actief zijn met de ontwikkeling van het beleid en de visie.
- De toekomstige invulling van Camping de Blekkenhorst wordt niet opgenomen in de ontwikkelvisie, omdat het een politiek vraagstuk betreft. Daarnaast is het verloop van de oorlog in Oekraïne niet te voorspellen, waardoor het niet inzichtelijk is hoe lang opvang noodzakelijk is.
- Over het thema verkeer is er wel een visie in de vorm van het document *Verkeersvisie Den Ham 2017-2027*. De uitgangspunten hiervan worden meegenomen bij het opstellen van de ontwikkelvisie.
- Voor elk thema wordt uiteindelijk een afzonderlijk plan opgesteld. Hiervoor wordt nogmaals een participatieproces georganiseerd waar belanghebbenden de gelegenheid krijgen om hun inzichten, behoeften en meningen te delen met betrekking tot dat specifieke plan.

2. Projectaanpak

Zoals eerder vermeld, richt de ontwikkelvisie zich op de thema's wonen, werken, sporten en de kern Den Ham. Hieronder worden de doelstellingen van elk thema geformuleerd om duidelijk te krijgen wat er specifiek wordt onderzocht. Deze doelstellingen hebben een tijdlijn van 15 jaar. Verder wordt aangegeven welke onderzoeksmethoden worden toegepast voor het ophalen van informatie.

- **Wonen:** Inzichtelijk krijgen wat de behoefte aan woningen is onder de inwoners van Den Ham.
- **Werken:** Inzichtelijk krijgen welke bedrijven in Den Ham behoefte hebben aan bedrijfsverplaatsing of -vestiging.
- **Sporten:** Inzichtelijk krijgen welke behoeften de sportverenigingen in Den Ham hebben om vitaal te blijven.
- **Kern Den Ham:** Inzichtelijk krijgen welke behoeften aan fysieke maatregelen de inwoners van Den Ham hebben om de vitaliteit van de centrumomgeving te versterken.

Onderzoeksmethoden

Voor het verkrijgen van informatie wordt bureauonderzoek verricht, vindt participatie plaats met belangenorganisaties, en worden een locatiescan en een marktbehoefteonderzoek uitgevoerd. Deze methoden worden hieronder kort toegelicht.

Bureauonderzoek

Bureauonderzoek wordt toegepast om de historie van Den Ham te achterhalen, inclusief het ontstaan en de belangrijkste kenmerken die Den Ham definiëren. Daarnaast worden onderzoeks- en beleidsdocumenten, die relevant zijn voor de thema's, geanalyseerd. Het is belangrijk dat de ontwikkelvisie hier zo goed mogelijk op aansluit.

Participatie belangenorganisaties

Bij deze methode worden belangenorganisaties geraadpleegd door middel van individuele gesprekken op locatie, telefonisch of via e-mail. Op deze manier wordt input verkregen van belanghebbenden in Den Ham. Deze methode wordt in het volgende hoofdstuk 'Participatie' van dit projectplan verder toegelicht.

Locatiescan

Bij het uitvoeren van een locatiescan worden verschillende locaties beoordeeld en geanalyseerd. Hierbij wordt onder meer gekeken naar de bereikbaarheid, infrastructuur, omgevingsfactoren en regelgeving. Zo wordt achterhaald of gebieden geschikt zijn voor wonen, werken of sporten. Er wordt met name gekeken naar gronden die in bezit zijn van de gemeente om de regie te behouden en de kosten zo laag mogelijk.

Marktbehoefteonderzoek

Een extern bureau wordt ingeschakeld om een marktbehoefteonderzoek uit te voeren. Hiervan is het doel om inzichtelijk te krijgen wat de behoeften, wensen en verwachtingen van belanghebbenden zijn met betrekking tot de centrumomgeving van Den Ham.

De verkregen informatie door de bovenstaande onderzoeksmethoden wordt geanalyseerd. Na het analyseren van de informatie worden schetsontwerpen, gericht op de thema's, ontwikkeld. Op deze manier kunnen ideeën en basisprincipes visueel worden weergegeven en verder worden verkend. Voor het ontwikkelen van de schetsontwerpen wordt een extern bureau ingeschakeld.

3. Participatie

Het is van belang om al in de beginfase te participeren met de belanghebbenden. Zo worden zij geïnformeerd en krijgen de mogelijkheid om vanaf het begin input te leveren. De verkregen inzichten en perspectieven kunnen worden geïntegreerd in de ontwikkelvisie. Het vroegtijdig betrekken van belanghebbenden kan bijdragen aan een goede uitvoering. Tevens creëert het draagvlak bij het opstellen van de ontwikkelvisie.

Zoals eerder vermeld, bevindt het niveau zich nu op visie, wat niet specifiek genoeg is voor inwoners om te participeren. Zoals in paragraaf 1.6 aangegeven, wordt uiteindelijk voor elk thema een afzonderlijk plan opgesteld. Deze plannen zijn concreter, waardoor participatie van inwoners waardevoller wordt. Op dit moment ligt de focus op participatie bij belangenorganisaties, die meestal op de hoogte zijn van wat er zich afspeelt binnen hun gemeenschap.

De volgende belangenorganisaties worden geraadpleegd door het voeren van individuele gesprekken op locatie, per telefoon of via mail:

- Den Ham Doet!
- Hammer Ondernemer Collectief
- Oudheidkundige Vereniging Den Ham – Vroomshoop
- Woningcorporatie Mijande Wonen
- Sportplatform Twenterand
- Provincie Overijssel
- Nutsbedrijven (Vitens, Cogas en Enexis)
- Waterschap Vechtstromen
- Veiligheidsregio
- GGD

Zie bijlage 1 voor het complete participatieplan.

4. Planning

In de onderstaande tabel is een globale planning weergegeven. De planning start op het moment van de besluitvorming over het projectplan. Deze loopt tot en met de vaststelling van de Ontwikkelvisie Den Ham door de gemeenteraad. Voor elke activiteit is aangegeven in welk kwartaal verwacht wordt dat het gereed is.

Activiteit	Gereed
Besluitvorming projectplan	Q1 - 2024
Bureauonderzoek	Q1 - 2024
Participatie	Q1 - 2024
Analyseren verkregen informatie	Q1 - 2024
Inschakelen bureau marktbehoefteonderzoek	Q1 - 2024
Locatiescan	Q2 - 2024
Inschakelen bureau schetsontwerpen ontwikkelen	Q2 - 2024
Opstellen Ontwikkelvisie Den Ham	Q2/Q3 - 2024
Besluitvorming Ontwikkelvisie Den Ham	Q3/Q4 - 2024

5. Financiën

De kosten die worden gemaakt voor het opstellen van de ontwikkelvisie bestaan uit het organiseren van participatie, het inschakelen van externe bureaus voor het ontwikkelen van schetsontwerpen en het uitvoeren van een marktbehoefteonderzoek, en facilitaire kosten. In de onderstaande tabel wordt een overzicht van de te verwachten kostenraming weergegeven. Zoals hieronder opgesomd, is een voorbereidingskrediet van €50.000,- noodzakelijk om beschikbaar te stellen.

Budget voor	Kosten (€)
Participatie	5.000
Schetsontwerpen	23.000
Marktbehoefteonderzoek	16.000
Faciliteren	6.000
Totaal	50.000

6. Risico's

Tijdens het opstellen van de ontwikkelvisie kunnen zich mogelijke risico's voordoen. Hieronder wordt een overzicht gegeven van de risico's met de impact en bijbehorende beheersmaatregelen.

Risico	Impact	Beheersmaatregel
Bewoners voelen zich niet betrokken bij de ontwikkelvisie.	De ontwikkelvisie heeft weinig draagvlak.	Het vooraf opstellen van een participatieplan.
Onvoldoende input verkregen vanuit participatie.	Kan leiden tot een onduidelijke/onvolledige ontwikkelvisie.	Een andere participatiemethode toepassen.
Tegenstrijdige behoeftes belanghebbenden.	De effectiviteit van de ontwikkelvisie wordt beïnvloed.	Beargumenteerde afweging maken in het kader van het algemeen belang.
Kosten hoger uitgevallen dan verwacht.	Onvoldoende middelen waardoor de kwaliteit van de ontwikkelvisie afneemt.	Monitoren middels budgetbeheer en tijdig bijsturen.
Onvoldoende capaciteit/expertise vanuit ambtelijke ondersteuning.	Het proces wordt vertraagd wegens het niet tijdig oppakken van het project.	Externen inhuren om vertraging in het proces te voorkomen.

Bijlage 1 – Participatieplan

Participatieplan Ontwikkelvisie Den Ham

1. Waarom wil je in gesprek?

- Wat moet je opleveren?
 - Een ontwikkelvisie voor Den Ham waarin globaal locaties worden aangewezen waarbinnen gebiedsontwikkelingen plaatsvinden gericht op de thema's wonen, werken, sporten en de kern Den Ham.
- Wat zijn de stappen die je wil zetten? Proces/projectfasen

1. Opstellen projectplan en participatieplan Ontwikkelvisie Den Ham.
2. Vaststellen projectplan en participatieplan Ontwikkelvisie Den Ham door gemeenteraad en voorbereidingskrediet beschikbaar stellen.
3. Uitwerken Ontwikkelvisie Den Ham.
4. Vaststellen Ontwikkelvisie Den Ham door gemeenteraad.
5. Uitwerken Masterplan Den Ham.
6. Vaststellen Masterplan Den Ham + globaal participatieplan door gemeenteraad.
7. Opstellen projectplan per thema inclusief een afzonderlijk participatieplan.

- Wat is het doel van participatie? (Bijvoorbeeld de kwaliteit van je besluit verbeteren of begrip creëren voor dat wat je besluit.)
 - Het doel van participatie is om de kwaliteit van de ontwikkelvisie te verbeteren.
- Wat is de ruimte voor inbreng? (Bijvoorbeeld alleen adviseren of ook beslissen?)
 - De kwaliteit van de ontwikkelvisie wordt verbeterd door een aantal geselecteerde belangenorganisaties te raadplegen.

2. Waarover wil je in gesprek?

- Welke vraag leg je mensen voor?
 - De geselecteerde belangenorganisaties (zie vraag 3) worden geraadpleegd over;
 - Welke behoeftes er zijn op het gebied van wonen, werken, sporten en de kern (centrumomgeving) Den Ham.
 - Welke historische kenmerken men in het gebied wil behouden.
 - Welke (toekomstige) ontwikkelingen er plaatsvinden.
 - Welke (technische) beperkingen zijn aan beoogde ontwikkelingen.

- Wat zijn onze gemeentelijke kaders/uitgangspunten?
 - Wonen
 - Toekomstbestendige woonomgeving creëren die voldoet aan de behoeften van diverse doelgroepen, met specifieke aandacht voor het bevorderen van langer thuis wonen.
 - Werken
 - Gemeente Twenterand wil inzetten op 75% maakindustrie en 25% logistiekindustrie.
 - Sporten
 - Bundelen van sport en bewegen en ook de onderlinge samenwerking voor vitale sportparken.
 - De kern Den Ham
 - Waarde van cultureel erfgoed versterken en behouden van cultuur.
 - Participatiebeleid
 - De omgeving zo goed mogelijk informeren over onderwerpen die hen aangaan.
 - Afhankelijk van de impact en grootte van initiatieven belanghebbenden de mogelijkheid bieden om te participeren.

3. Met wie in gesprek?

- * De volgende belangenorganisaties worden geraadpleegd:
 - Den Ham Doet!
 - Hammer Ondernemer Collectief
 - Oudheidkundige Vereniging Den Ham – Vroomshoop
 - Woningcorporatie Mijande Wonen
 - Sportplatform Twenterand
 - Provincie Overijssel
 - Nutsbedrijven (Vitens, Cogas en Enexis)
 - Waterschap Vechtstromen
 - Veiligheidsregio
 - GGD
- Welke rol hebben deze mensen? (Beslisser zoals bijvoorbeeld een provincie of een uitvoerder zoals bijvoorbeeld de brandweer)
 - De belangenorganisaties worden geraadpleegd over de specifieke thema's.
De specifieke vragen die gesteld worden, staan onder paragraaf 2 geformuleerd.

4. Gespreksvorm

- De volgende gespreksvormen worden ingezet voor het verkrijgen van informatie:
 - Individuele gesprekken op locatie
 - Per telefoon
 - Via mail

5. Planning

Activiteit	Gereed
Besluitvorming projectplan	Q1 - 2024
Bureauonderzoek	Q1 - 2024
Participatie	Q1 - 2024
Analyseren verkregen informatie	Q1 - 2024
Inschakelen bureau marktbehoefteonderzoek	Q1 - 2024
Locatiescan	Q2 - 2024
Inschakelen bureau schetsontwerpen ontwikkelen	Q2 - 2024
Opstellen Ontwikkelvisie Den Ham	Q2/Q3 - 2024
Besluitvorming Ontwikkelvisie Den Ham	Q3/Q4 - 2024

6. Klankbordgroep

Thema	Functie(s)
Wonen	Strategisch Adviseur Woningbouwopgave / Programma Adviseur Ruimte
Werken	Programma Adviseur Economie & Werkgelegenheid / Bedrijfscontactfunctionaris
Sporten	Programma Adviseur Sport & Vrijtijdsbesteding / Beleidsmedewerker Sport & Jeugdwelzijn
Kern Den Ham	Assetmanager Maatschappelijk Vastgoed