

Procesbeschrijving Kleine kernen aanpak Oude IJsselstreek 2024

Hoofdstuk 1: Inleiding

Er is regelmatig sprake van een mismatch tussen het aanbod van woningen en de vraag naar woningen in een kern. De grootste vraag komt vanuit de doelgroepen starters en senioren. Voor starters geldt dat hun financiële mogelijkheden vaak onvoldoende zijn voor de te koop komende woningen. Senioren kunnen over het algemeen in de kleine kernen geen geschikte levensloopbestendige woning vinden. Daarom is in 2020 in de gemeente Oude IJsselstreek gestart met de 'Kleine kernen aanpak'. Deze loopt inmiddels in zes van de acht kleine kernen.

Door het uitvoeren van een woonbehoefte onderzoek in een kleine kern wordt een inschatting gemaakt van de hoeveelheid woningen en het type woningen dat de komende jaren nodig is in die betreffende kern. Nadat in samenwerking met de Dorpsbelangenvereniging (verder te noemen: DBO) en inwoners deze woonbehoefte in beeld is gebracht, kunnen initiatiefnemers een plan indienen dat invulling moet geven aan de resultaten van het uitgevoerde onderzoek. Dat betekent: passend bij de lokale woonbehoefte. Uiteindelijk resulteert het traject in een portefeuillestrategie per kleine kern.

Wij ervaren deze aanpak als waardevol omdat er daadwerkelijk concrete woningbouwinitiatieven uit voort komen die voorzien in de lokale woonbehoefte. Dit is dan ook de reden dat we deze aanpak structureel willen gaan inzetten. Bij de eerste zes kernen is echter niet volgens een vooraf vastgestelde werkwijze gewerkt en daardoor zitten er verschillen in de uitvoering. Een formele werkwijze is voor nieuwe aanpakken zeer gewenst.

We hebben de in de periode 2020-2023 doorlopen trajecten geëvalueerd. Dit hebben we gedaan door middel van gesprekken met de betrokken medewerkers, de wethouder en vier DBO's. Met behulp van de door hen geleverde inbreng is deze procesbeschrijving uitgewerkt. Het doel van de nieuwe werkwijze is een verdere professionalisering van de kleine kernen aanpak. Dit proces zal in de toekomst in alle kleine kernen gebruikt gaan worden. Hiermee zorgen we voor uniformiteit in de aanpak. In deze procesbeschrijving is onder andere een heldere rolverdeling, de te volgen marsroute met heldere afspraken en de wijze van communicatie en participatie opgenomen.

Oude IJsselstreek heeft acht kleine kernen:

- Breedenbroek
- Heelweg
- Varsselder-Veldhunen
- Etten
- Megchelen
- Netterden
- Sinderen
- Westendorp

In de kernen Sinderen en Westendorp is nog geen kleine kernen aanpak uitgevoerd. De DBO Westendorp heeft inmiddels aangegeven geïnteresseerd te zijn in een kleine kernen aanpak.

Hoofdstuk 2: Randvoorwaarden ‘Kleine kernen aanpak’

2.1. Doel

- Het doel van de kleine kernen aanpak is het zorgen voor de ontwikkeling van voldoende woningen voor elke kleine kern. Deze woningen moeten:
 - o passend zijn bij de woonbehoefte in de betreffende kern;
 - o passen binnen het gemeentelijk woonbeleid en de lokale kwaliteitscriteria, en;
 - o binnen 2 tot 3 jaar gerealiseerd kunnen worden.

Het is de bedoeling dat in iedere kleine kern voortaan dezelfde processtappen worden gezet. Uniformiteit in aanpak tussen de kernen zorgt ervoor dat er efficiënter gewerkt kan worden. Bovendien kan er gewerkt worden aan verwachtingsmanagement in de dorpen.

2.2. Afbakening onderzoek

- Voordat er gestart wordt met een nieuwe kleine kernen aanpak wordt er eerst een overzicht gemaakt van de stand van zaken van de locaties, zoals vastgelegd in de meest recente portefeuillestrategie voor de betreffende kern. Er wordt dan bijvoorbeeld gekeken naar:
 - o Zijn alle locaties al tot ontwikkeling gekomen?
 - o Zijn alle locaties volgebouwd of is er nog ruimte?
 - o Wat is het programma op deze locaties en past dat nog bij het op dat moment geldende woonbeleid?

Aan de hand van dit overzicht kan bepaald worden of het zinvol is om een nieuwe portefeuillestrategie op te stellen of dat de lopende strategie nog voldoende ruimte biedt en past bij het dan geldende beleidskader.

- Als er besloten wordt een nieuw traject te starten, dan wordt tijdens de startbijeenkomst wordt met de deelnemers het onderzoeksgebied afgebakend: wat behoort tot kern, en in hoeverre wordt ook het buitengebied meegenomen?
- Er moet sprake zijn van een kort en efficiënt proces. Hierbij zijn zowel DBO's, inwoners als potentiële locatie-eigenaren betrokken, zodat er sprake is van voldoende draagvlak. In hoofdstuk 3 worden de processtappen beschreven.
- In verband met de benodigde ambtelijke capaciteit pakken we maximaal 2 kernen per jaar op.

2.3. Taak- en rolverdeling en bijbehorende verantwoordelijkheden

➤ De gemeente

- De gemeente faciliteert het traject door middel van:
 - o De inzet van ambtelijke uren, bestaande uit
 - het beschikbaar stellen van een projectleider;
 - het beschikbaar stellen van benodigde expertise;
 - de beantwoording van vragen;
 - deelname aan overleggen van de DBO;
 - het verlenen van medewerking aan de uitvoering van de portefeuillestrategie in de vorm van omgevingsplan- en vergunningsprocedures.
 - o De financiële dekking voor de inhuur van externe expertise (Bijvoorbeeld een stedenbouwkundig adviesbureau).
- Vanuit de gemeente nemen in ieder geval de volgende medewerkers deel aan het traject:
 - medewerker Volkshuisvesting;
 - medewerker Ruimtelijke Ordening;
 - gebiedsmakelaar.
 - Bij de start- en slotbijeenkomst met inwoners zal de betrokken wethouder aanwezig zijn.

- In kleine kernen (en aanpalend buitengebied) zijn er naast het thema wonen ook andere onderwerpen die aandacht vragen. Soms kan dit worden meegenomen in de kleine kernen aanpak, maar dit hoeft niet altijd het geval te zijn. De gebiedsmakelaars van de gemeente zullen deze zaken oppakken in samenwerking met collega's van andere afdelingen.
- De vaststelling en uitvoering van de portefeuillestrategieën is een bevoegdheid van het college.

➤ **De DBO**

- Van de DBO wordt verwacht dat zij:
 - o samen met de gemeentelijk projectleider trekker is van het traject en de inwoners mobiliseert;
 - o 'ogen en oren' is van wat er speelt in de kern; een signaalfunctie heeft;
 - o zorgt voor goede PR over het traject in het dorp;
 - o inwonersbijeenkomsten mede organiseert;
 - o overige kosten, op zich neemt;
 - o een onafhankelijke rol heeft in het gehele proces.
- Aan de start van een kleine kernen aanpak zullen gemeente en de betreffende DBO een de gekozen aanpak gezamenlijk onderschrijven waarmee het commitment aan het traject en de erkenning van de verschillende rollen van zowel gemeente als DBO worden vastgelegd.

➤ **Inwoners**

- Inwoners worden op de volgende wijze bij de klein kernen aanpak betrokken:
 - o er wordt, indien gewenst en mogelijk, een kerngroep van inwoners opgericht: hieraan nemen woningzoekenden (starters, senioren en doorstromers) deel;
 - o inwoners worden vanaf de start van het traject door de DBO goed meegenomen bij het onderzoek. Door inwoners op een goede manier en vroegtijdig te betrekken ontstaat er meer draagvlak in het dorp;
 - o inwoners krijgen de gelegenheid om mee te denken over de uitwerking van locaties en kunnen zelf initiatieven ontplooiën.

➤ **Locatie-eigenaren**

- Eigenaren van potentieel geschikte locaties:
 - o brengen hun locaties ten behoeve van woningbouw in;
 - o worden meegenomen in de urgente vraag: waar is behoefte aan in de kern?;
 - o die uiteindelijk deel uitmaken van de door het college vastgestelde portefeuillestrategie, maken met de gemeente afspraken over het vervolgtraject van de ontwikkeling van de betreffende locatie;
 - o worden goed begeleid door de gemeentelijk projectleider;

2.4. Draagvlak / betrekken inwoners

- Er is voldoende draagvlak bij de DBO, locatie-eigenaren, bewoners en woningzoekenden om een dergelijk traject op te starten. Dit moet de DBO vooraf aantonen.
- Het onderzoek is van het hele dorp en niet van de DBO alleen. Bij de start van een traject kijken de projectleider, de DBO daarom samen naar de rol die inwoners hebben binnen het onderzoek. Wordt er bijvoorbeeld een (of meer) werkgroep samengesteld waarin inwoners zitting kunnen nemen?

2.5. Voorwaarden en uitgangspunten onderzoek

- Het gehele traject van de kleine kernen aanpak wordt begeleid door de gemeentelijk projectleider. Daarnaast kan er sprake zijn van de inhuur van een externe procesbegeleider van een gerenommeerd bureau. De keuze voor en de inhuur van het bureau ligt bij de gemeente, in overleg met de DBO.
- In hoofdstuk 3 van deze procesbeschrijving zijn twee vormen van een onderzoek uitgewerkt. Het is de bedoeling dat er een keuze wordt gemaakt voor een van deze twee varianten. De gekozen variant zal vervolgens in de betreffende kern worden toegepast.
- Het onderzoek is niet alleen gericht op nieuwbouw op 'maagdelijke grond' maar kijkt ook naar de kansen en benodigde ingrepen in de bestaande woningvoorraad. In de bestaande voorraad kunnen zich dus ook potentieel geschikte locaties bevinden.
- Ook de behoefte naar bouwen / wonen in het buitengebied wordt meegenomen in het onderzoek. En ook andersom: de behoefte om van het buitengebied naar de kern te verhuizen.
- Het onderzoek vormt de onderbouwing voor zowel de portefeuillestrategie voor de betreffende kern als de besluitvorming door het college;
- Inwoners die tijdens het onderzoek aangeven belangstelling te hebben voor een nieuwe woning moeten aantonen dat zij ook in de gelegenheid zijn om deze stap t.z.t. te zetten. Zijn er bijvoorbeeld voldoende financiële middelen beschikbaar? Werkt of studeert iemand nog? Zo ontstaat er een beter beeld van het daadwerkelijk aantal woningzoekenden.
- **Belangrijk:** *De inhoud van de persoonlijke gesprekken of anderszins aangeleverde persoonlijke informatie, blijft privé en vertrouwelijk.*
- Het is wenselijk om woningbouwinitiatieven in een kleine kern blijvend in samenhang te beoordelen om te voorkomen dat er te veel gebouwd wordt of dat er concurrentie ontstaat tussen vergelijkbare initiatieven.
- Op basis van het onderzoek en de ingediende plannen wordt de uiteindelijke portefeuillestrategie opgesteld. Plannen die buiten het aangegeven tijdvak worden ingediend kunnen eventueel meedoen in een volgende ronde maar blijven tot die tijd buiten beschouwing. Wel blijft er ruimte voor kleine individuele woningbouwinitiatieven.
- De nieuw te bouwen woningen zijn zoveel als mogelijk bestemd voor de inwoners van de betreffende kern.

2.6. Besluitvorming

Als het onderzoek is afgerond en de portefeuillestrategie is opgesteld, wordt deze ter vaststelling voorgelegd aan het college van B&W. Wanneer het college de stukken heeft vastgesteld kan dit besluit worden gezien als principe-medewerking van de gemeente aan de in de portefeuillestrategie genoemde woningbouwinitiatieven.

2.7. Na vaststelling portefeuillestrategie

- Het is belangrijk om na afronding van het onderzoek en het opstellen van de portefeuillestrategie met regelmaat contact te houden tussen gemeente en DBO. Dit zorgt voor draagvlak, continuïteit en goede uitvoering van de strategie. De uiteindelijke plannen moeten wel steeds goed passen bij de lokale behoefte. De gemeentelijk projectleider zal daarom, afhankelijk van de agenda, aanwezig zijn bij vergaderingen van de DBO dan wel periodiek overleg hebben met een vertegenwoordiging van de DBO.
- De gemeentelijk projectleider is aanspreekpunt voor alle woningbouwinitiatieven die opgenomen zijn in de portefeuillestrategie.
- Ook na besluitvorming is het belangrijk inwoners te blijven betrekken bij het proces om bijvoorbeeld draagvlak te creëren en successen te delen.
- De projectleider beoordeelt alle locaties steeds in samenhang met elkaar.
- Voor ontwikkelaars /locatie-eigenaren geldt dat er binnen 1 jaar na vaststelling portefeuillestrategie er een concreet plan bij de gemeente ligt.
- Betrek de samenleving in de voorfase van de daadwerkelijke uitvoering van een locatie al in een vroeg stadium (denk aan: de buurman).
- Wanneer mooie resultaten behaald worden zetten we daar communicatie op om deze resultaten ook buiten de kleine kern te laten zien.

2.8. Financieel

- De gemeenteraad heeft momenteel voor de kleine kernen aanpak € 25.000 per jaar beschikbaar gesteld voor de jaren 2023 en 2024.
- In 2025 is een bedrag van € 50.000,- beschikbaar voor de kleine kernen aanpak.
- Regelmatig wordt aan de hand van een evaluatie bekeken wat per kern de stand van zaken. Op basis daarvan wordt beoordeeld of er een vervolgonderzoek wenselijk is en wordt een keuze gemaakt welke kern het komende jaar in aanmerking komt voor een kleine kernen aanpak.

Hoofdstuk 3: Keuze voor het te volgen proces

In hoofdstuk 2 hebben we de randvoorwaarden voor de kleine kernen aanpak beschreven. In hoofdstuk 3 beschrijven we twee mogelijkheden voor het te doorlopen proces met de bijbehorende termijnen. De DBO kan samen met de gemeentelijk projectleider een keuze maken voor het toepassen een van deze aanpakken in haar kern.

3.1. Vaststellen noodzaak kleine kernen aanpak

- Voordat er gestart wordt met een nieuwe kleine kernen aanpak wordt een overzicht gemaakt van de stand van zaken van de woningbouwlocaties zoals vastgelegd in de meest recente portefeuillestrategie voor de betreffende kern. Er wordt dan onder andere gekeken naar:
 - o Zijn alle locaties al tot ontwikkeling gekomen?
 - o Zijn alle locaties volgebouwd of is er nog ruimte?
 - o Wat is het programma op deze locaties en past dat nog bij het op dat moment geldende Woonbeleid en de lokale kwaliteitscriteria?

Aan de hand van dit overzicht kan bepaald worden of het zinvol is om een nieuwe strategie op te stellen of dat de lopende strategie nog voldoende ruimte biedt en past bij het dan geldende beleidskader.

NB. Mocht er nog geen portefeuillestrategie zijn, dan wordt gekeken naar bestaande woningbouwinitiatieven en de stand van zaken daarvan.

- Als blijkt dat er geen of onvoldoende locaties beschikbaar zijn voor het toevoegen van kwalitatief goede woningbouw in de kern, is de volgende stap het onderzoeken of er voldoende draagvlak onder de bevolking is om een nieuw traject op te starten. Het vraagt namelijk veel inzet van zowel het dorp als de gemeente. Er wordt door de gemeentelijk projectleider een startoverleg gepland met de DBO om hierover met elkaar in gesprek te gaan en ook om de verwachtingen en de verschillende rollen met elkaar te bespreken.

3.2. Optie 1: Voortzetten bestaande aanpak

Zoals gezegd is er in zes kleine kernen al een kleine kernen aanpak doorlopen. De werkwijze die in deze kernen gehanteerd is kan ook in nieuwe trajecten ingezet worden. De aanpak is hieronder op hoofdlijnen beschreven. Nadere afspraken over de werkwijze, planning en termijnen kunnen door de gemeentelijk projectleider met de DBO en de eventueel in te huren procesbegeleider, gemaakt worden.

Processtappen:

- Bij aangetoonde noodzaak en voldoende draagvlak onder de inwoners kan het traject van start gaan.
- De ondertekening van de afsprakenbrief door de gemeentelijk projectleider en de voorzitter van de DBO, vormt de formele start van het traject.
- De DBO is samen met de gemeentelijk projectleider trekker van het geheel. Een mogelijkheid is om daarnaast een professionele procesbegeleider van een gerenommeerd adviesbureau in te huren. De rekening van de procesbegeleider wordt door de gemeente betaald.
- Na de keuze voor een procesbegeleider wordt voor inwoners, locatie eigenaren en woningzoekenden een startbijeenkomst door de DBO, de gemeentelijk projectleider en de eventuele procesbegeleider georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst wordt uitgelegd wat de bedoeling van het onderzoek is.
- Er zal eventueel een lokaal woonbehoefte onderzoek moeten worden uitgevoerd. Deze kan nodig zijn om een beeld te krijgen van de woonbehoefte en de daarbij benodigde aantallen en typen woningen.
- De resultaten worden verwerkt in een rapportage door de gemeentelijke projectleider.

- De resultaten van het woonbehoefte onderzoek worden door de gemeentelijk projectleider, de DBO en de eventuele procesbegeleider gepresenteerd tijdens een tweede bewonersavond.
- Inwoners/initiatiefnemers krijgen vervolgens gelegenheid om potentiële woningbouwlocaties met het woningbouwprogramma voor de betreffende locaties bij de gemeentelijk projectleider in te dienen.
- De initiatiefnemers presenteren hun eigen plan tijdens een volgende bewonersavond die direct na het sluiten van de termijn georganiseerd wordt.
- De gemeentelijk projectleider overlegt met de DBO over de ingediende plannen. De DBO levert richting college een advies aan ten aanzien van de ingediende plannen. In dit advies is de input vanuit inwoners meegenomen. Aan het advies zijn geen rechten te ontleen, maar het advies wordt wel meegenomen in de afwegingen bij de besluitvorming van het college.
- De gemeente beoordeelt de locaties. Er wordt hierbij gekeken naar de resultaten van het woonbehoefte onderzoek, het woonbeleid, en naar alle gebruikelijke ruimtelijke aspecten.
- De goedgekeurde locaties vormen samen met de rapportage de portefeuillestrategie voor de betreffende kleine kern voor de komende jaren.
- De afgeronde portefeuillestrategie wordt door de gemeentelijk projectleider, de DBO, de eventuele procesbegeleider en initiatiefnemers gepresenteerd aan de inwoners tijdens een vierde en laatste bewonersavond.
- De portefeuillestrategie en afsprakenbrief worden ter vaststelling voorgelegd aan het college.
- De benodigde ruimtelijke procedures kunnen worden gestart. Onderdeel van deze ruimtelijke procedure is een anterieure overeenkomst per locatie met de betreffende initiatiefnemer.
- Na afronding van de ruimtelijke procedures kan worden overgegaan tot realisatie.

3.3. Optie 2: Intensief en collectief - Charettes

Naast de eerder gehanteerde aanpak is er nog een andere optie waarvoor gekozen kan worden, de zogenaamde 'Charettes'.

Het woord 'charette' komt uit het Frans en betekent letterlijk kar. In het Parijs van de 19e eeuw werden op een charette de werkstukken van de studenten van de École des Beaux Arts naar de examencommissie gebracht. Het verhaal gaat dat tijdens die rit de studenten de laatste hand legden aan hun werkstuk, dus op de kar terwijl die al op weg was. Een charette staat dus voor het leveren van een zo goed mogelijke prestatie vóórdat de deadline is verstreken

Deze werkwijze is intensiever en meer interactief. Aan de DBO, inwoners en locatie-eigenaren wordt gevraagd om actief mee te denken en te ontwerpen. De aanpak is hieronder op hoofdlijnen beschreven. Nadere afspraken over de werkwijze, planning en termijnen kunnen door de gemeentelijk projectleider met de DBO gemaakt worden.

Processtappen:

- Bij aangetoonde noodzaak en voldoende draagvlak onder de inwoners kan het traject van start gaan.
- Het vastleggen van de afspraken door de gemeentelijk projectleider en de voorzitter van de DBO, vormt de formele start van het traject.
- De gemeentelijk projectleider is samen met de DBO trekker van het geheel. Een belangrijke voorwaarde is dat de vereniging wordt bijgestaan door een professionele procesbegeleider van een gerenommeerd bureau. De rekening van de procesbegeleider wordt door de gemeente betaald.
- De gemeentelijk projectleider organiseert een werksessie met gemeentelijk experts. Tijdens de werksessie worden alle aspecten doorlopen:
 - o Wat is/zijn de doelgroep(en);
 - o Welke (potentiële) locaties zijn er;
 - o Hoe kunnen we optimaal van elkaars rol en input gebruik maken.Het doel is om de do's en don'ts (en alles wat daartussen zit) te achterhalen. Op die manier bepalen we samen het speelveld voor het daaropvolgende proces.
- Vervolgens worden er 1-op-1 gesprekken met sleutelfiguren gevoerd door de gemeente. Tijdens de gesprekken worden de wensen en ideeën opgehaald van andere spelers die een belangrijke rol in het dorp spelen. Denk hierbij aan de woningcorporatie, zorgorganisatie(s), de makelaar, eigenaren van mogelijke woningbouwlocaties e.a.
- Er wordt een [kernnaam] Courant uitgebracht. De krant van zo'n 6 tot 8 pagina's is bedoeld om het gesprek met inwoners op te warmen. In de courant staat uitleg over het project, interviews met inwoners en partijen, een overzicht van mogelijke locaties, en een uitnodiging voor de Charettes.
- Dan worden de charettes georganiseerd. Tijdens een tweedaagse workshop gaan bewoners, ondernemers, eigenaren en vertegenwoordigers van de gemeente en andere organisaties aan de slag. Tijdens deze workshop wordt feedback verzameld van alle betrokken groepen om te komen tot de eerste plannen van woningbouw. De voorlopige resultaten worden plenair gedeeld gedurende deze tweedaagse (eind 1^e dag en eind 2^e dag).
- Van de charettes wordt een Woonboek gemaakt. Dit is een rapportage waarin de resultaten van de charettes terug te vinden zijn met de nodige uitleg en de ontwerptekeningen van de voorkeurslocatie(s).
- Het Woonboek mondt uit in een conceptadvies voor het college van B&W. De rapportage wordt eerst teruggelegd in de gemeentelijke organisatie voor een praktische en financiële check en wordt vervolgens gepresenteerd aan de deelnemers van de charettes met de vraag of men zich erin kan vinden

- Na akkoord door de deelnemers, wordt het Woonboek digitaal gedeeld met alle inwoners van de kern en andere belangstellenden. Eventueel commentaar wordt beantwoord en, waar nodig of mogelijk, in het stuk verwerkt.
- Het woonboek wordt besproken met het college dat het vervolgens vaststelt en ook deelt met de gemeenteraad. College en raad kunnen ook eerder een actieve rol spelen door aanwezig te zijn tijdens de tweedaagse workshop
- De benodigde ruimtelijke procedures kunnen worden gestart. Onderdeel van deze ruimtelijke procedure is een anterieure overeenkomst per locatie met de betreffende initiatiefnemer.
- Na afronding van de ruimtelijke procedures kan worden overgegaan tot realisatie.

Bijlage: Evaluatie kleine kernen aanpak 2020-2023