

Programma 8 | Bouwen, wonen en



Programma 8 | Bouwen, wonen en gronden

Programma doelstelling

Opsterland is een aantrekkelijke en vitale leefomgeving.

Introductie op het programma en relevante trends en ontwikkelingen

We richten ons als gemeente op de gemeentelijke kerntaken. Daarnaast spelen we actief in op initiatieven vanuit de samenleving.

De nieuwe Omgevingswet, die begin 2024 zal worden ingevoerd, vraagt anders denken en handelen. Wij zien hierbij goede mogelijkheden in het "gekanteld" werken. In de Omgevingsvisie 2015 - 2030 zijn daartoe al belangrijke beleidsaanpakken gegeven en in het kader van de Omgevingswet gaan we de Omgevingsvisie actualiseren. In de Omgevingsvisie 2015 - 2030 is al beschreven op welke wijze de inbreng van inwoners, maatschappelijke organisaties, ontwikkelaars en ondernemers kan worden benut bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Het onderdeel "wonen" is nader uitgewerkt in de Woonvisie Opsterland. Deze dient onder meer voor het maken van prestatieafspraken met woningcorporaties en voor afspraken met andere maatschappelijke partners en de dorpen. Ook biedt het kader voor dorpsvisies, voor het gemeentelijk grondbeleid en voor de keuze van locaties voor woningbouw .

Onze planologische producten (bestemmingsplannen) zijn actueel. Waar nodig is achterstallig onderhoud uitgevoerd bij ons ruimtelijk instrumentarium. Daardoor kan de overgang naar de Omgevingswet goed worden gerealiseerd.

De bestemmingsplannen voor het buitengebied, de kommen en de bedrijventerreinen en de nog van kracht zijnde beheersverordeningen zijn (afzonderlijk) te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl (landelijke website).

Om gewenste ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren moet ruimte aan marktpartijen worden geboden. Het wettelijk instrumentarium biedt daarvoor voldoende mogelijkheden.

Kaderstellende documenten

Omgevingsvisie 2015-2030

Woonvisie 2017-2021

Welstandsnota Opsterland (laatste wijziging 2009)

Digitale agenda Opsterland (2015)

Vitaal Opsterland, visie op basisvoorzieningen en accommodaties (2010)

Criteria- en Uitgangspuntennotitie Vitaal Opsterland 2 (2012)

Scenario-notitie Vitaal Opsterland 2 (2012)

Einddocument Vitaal Opsterland 2 (2013)

Jaarverslag 2021 & Programma ruimtelijke plannen 2022

Herwaardering nog niet in exploitatie genomen grond (2012)

Regionale woningbouwafspraken Zuidoost Fryslân 2016-2026

Nota grondbeleid (2018-2021)

Beleidsplan Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving Fysieke Ruimtelijke Leefomgeving 2020-2024 OWO-gemeenten

Thema Ruimtelijke ordening

Doelstellingen

Wij kennen functies toe aan de gronden in Opsterland op zodanige wijze dat ze het meest ten opzichte van elkaar tot hun recht kunnen komen.

Maatregelen

Borgen erfgoed 2020-2022

Omschrijving (toelichting)

Als bouwsteen voor de Omgevingsvisie herijken we ons erfgoedbeleid.

Kwaliteit (toelichting)

In de medio 2023 vast te stellen Omgevingsvisie Opsterland is “Identiteit & Erfgoed” een van de leidende thema’s (hoofdstukken). Ambtelijk worden daarvoor de analyses en vraagstukken voorbereid. Cultuurhistorie, archeologie en landschap zijn daarbij sleutelbegrippen. Er is gewerkt aan een Startnotitie Cultureel erfgoed om te kijken hoe aan deze onderwerpen in de toekomst invulling kan worden gegeven. Ook is een onderzoek gestart naar nut, noodzaak en haalbaarheid van het opstellen van een lijst van gemeentelijke monumenten en bijbehorend beleid.

Invoering omgevingswet

Omschrijving (toelichting)

Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking. Met deze wet wil de overheid de regels voor ruimtelijke ontwikkeling vereenvoudigen en samenvoegen. Het uitgangspunt bij de Omgevingswet is ‘decentraal wat kan, centraal wat moet’.

Bij onze planologische producten, zoals Omgevingsvisie en Omgevingsplan, krijgen we meer ruimte voor eigen afwegingen en maatwerk. De voorbereiding op de nieuwe wetgeving betekent een bijzondere veranderopgave. Niet alleen op inhoud maar ook voor werkwijzen van personeel en inzet van middelen. De OWO-gemeenten werken hierin volgens een gezamenlijke aanpak. Uitgangspunt is ‘samenwerken waar dat kan’.

De fysieke leefomgeving wordt met de nieuwe wet breed en samenhangend benaderd. Een sterk en steeds sneller veranderende wereld met andere opgaven in de fysieke leefomgeving dan voorheen vraagt om meer ruimte voor initiatieven. Thema’s als duurzaamheid, gezondheid en veiligheid komen samen in nieuwe instrumenten als de Omgevingsvisie, het Omgevingsplan en programma’s.

Kwaliteit (toelichting)

- Tijdig aansluiten op het (landelijke) Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) voor de nieuwe Omgevingswet en de implementatie van de daarvoor benodigde systemen.
- Opstellen van een Omgevingsvisie.
- Voorbereiden op en leren werken met de nieuwe kerninstrumenten (Omgevingsvisie, Omgevingsplan, programma's, omgevingsvergunning).
- Implementeren van nieuwe werkwijzen, zowel binnen de gemeente met OWO-VTH als met de ketenpartners Provincie, Wetterskip, FUMO en Veiligheidsregio.

Opstellen ruimtelijk kwaliteitsbeleid

Omschrijving (toelichting)

In samenhang met het opstellen van erfgoedbeleid (zie Thema Landschap, Natuur, Biodiversiteit, Landbouw en Erfgoed) is het van belang cultuurhistorische waarden van de fysieke omgeving te beschermen in het gemeentelijk welstandsbeleid. In het kader van de Omgevingswet actualiseren we het gemeentelijk welstandsbeleid.

Wij brengen in beeld hoe wij op basis van de vereisten in de Omgevingswet om willen gaan met de ruimtelijke kwaliteit en welstand.

Wij brengen samen met de andere Friese gemeenten in beeld hoe we het adviesstelsel rond de ruimtelijke kwaliteit gaan vormgeven.

Kwaliteit (toelichting)

In OWO-verband is Libau aangeschreven om het gemeentelijk welstandsbeleid te herzien, op initiatief van gemeente Ooststellingwerf. In 2022 zijn hiervoor vooral de voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd. De verwachting is dat hierin in 2023 grote vervolgstappen gezet worden. Het is echter nog niet bekend wanneer de afronding plaats zal vinden.

Wij bevorderen natuurinclusieve landbouw

Omschrijving (toelichting)

De provincie streeft naar duurzame, natuur inclusieve landbouw in 2025. Wij sluiten ons hierbij aan en ondersteunen daarvoor de provinciale landbouwdeals.

Kwaliteit (toelichting)

Bij het jaarlijkse overleg tussen gemeente en landbouw (Kritecommissie) is dit een vast agendapunt.

Er is een aantal provinciale samenwerkingsprojecten die ook in Opsterland plaatsvinden. Wij ondersteunen ze actief. Het gaat om:

- Gebiedsontwikkeling Beekdal Koningsdiep;
- Pilot Aldeboarn de Deelen;
- Dulf / de Mersken.

In het Veenweideprogramma dragen we – samen met andere gemeenten – bij aan professionele inbreng en advisering.

In de werkgroep P10-landbouw werken we aan een document dat voor verschillende gemeenten behulpzaam kan zijn bij dit thema.

Wij stellen een omgevingsvisie op

Omschrijving (toelichting)

De Omgevingsvisie Opsterland 2015 – 2030 is in 2015 vastgesteld. In 2021 zijn we gestart met de actualisatie van de Omgevingsvisie (conform vereisten Omgevingswet). De nieuwe Omgevingsvisie wordt in 2022 ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

Kwaliteit (toelichting)

Wij hebben een concepttekst Omgevingsvisie opgesteld. In mei was het mogelijk inspraak te doen op deze tekst. Wij hebben diverse, ook uitgebreidere, reacties ontvangen. Mede op basis hiervan en de situatie rondom de stikstofcrisis, hebben we in het proces de ruimte genomen een gesprek te organiseren met een aantal betrokken partijen.

Op basis van deze inbreng en voortschrijdend inzicht is de Ontwerp Omgevingsvisie opgesteld. Deze kunnen belangstellenden vanaf begin 2023 raadplegen. Omdat de invoeringsdatum van de Omgevingswet is uitgesteld naar 1 januari 2024, levert dit openthoud geen problemen op.

Thema Wonen

Doelstellingen

Wij hebben een toekomstgericht woonklimaat

Wij willen voldoende woningen in Opsterland. De woningvoorraad sluit zowel kwantitatief als kwalitatief aan op de aanwezige behoefte van de verschillende doelgroepen.

Maatregelen

Wij faciliteren goed onderbouwde woonplannen in de dorpen

Omschrijving (toelichting)

Bij het faciliteren van goed onderbouwde woonplannen kan het gaan om plannen voor nieuwbouwwoningen, maar ook om plannen voor de kwaliteitsverbetering van bestaande woningen (herstructurering).

Kwaliteit (toelichting)

In 2022 is de geactualiseerde woonvisie 2023-2027 voorereid. De geactualiseerde woonvisie zal in 2023 ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

Medio 2022 zijn de regionale woningbouwafspraken voor de periode 2020 -2030 aan de provincie voorgelegd en vastgesteld. Daarnaast zijn er provinciale prestatieafspraken gemaakt over te realiseren woningbouwaantallen die na een realitycheck zijn aangeboden aan de minister van volkshuisvesting. Deze aantallen passen binnen de gemaakte woningbouwafspraken.

In 2022 hebben wij woningbouwinitiatieven van ontwikkelaars en dorpen ondersteund en gefaciliteerd. Het betreft de volgende dorpen: Bakkeveen, Beetsterzwaag, Frieschepalen, Gorredijk, Hemrik, Langezwaag, Nij Beets, Terwispel, Ureterp en Wijnjewoude. We hebben bouw kavels verkocht in Gorredijk, Ureterp en Frieschepalen. De bouw van circa 50 woningen op de uitbreidingslocatie Loevestein 4 oost te Gorredijk is gestart. In het voortraject voor de RO-procedure Aylvalân (Bakkeveen) is gebleken dat planontwikkeling hier leidt tot overschrijding van de Stikstofnormen. Hier is gewerkt aan een duurzame maatwerkoplossing die in 2023 tot verdere ontwikkeling van het plan moet leiden.

Eind 2022 zijn met de woningcorporaties Elkien en WoonFriesland en de huurdersorganisatie De Bewonersraad prestatieafspraken gemaakt voor het jaar 2023.

Wij ondersteunen initiatieven van ontwikkelaars en dorpen op basis van de werkelijke woonbehoefte van de dorpen en we onderzoeken de daadwerkelijke realisatie

Omschrijving (toelichting)

Voor woningbouw vormt de daadwerkelijke woningbehoefte de basis. Indien een actuele vraag vanuit een dorp realistisch is wordt al dan niet in samenspraak met marktpartijen bekeken op welke wijze hieraan invulling kan worden gegeven.

Kwaliteit (toelichting)

In 2022 heeft overleg plaatsgevonden met een groot aantal initiatiefnemers en projectontwikkelaars op welke wijze invulling zou kunnen worden gegeven aan woningbouwplannen. Door de uitspraak in het Didam-arrest hebben we de werkwijze en afhandeling van een aantal initiatieven en ontwikkelingen moeten aanpassen.

De initiatieven en projecten die we in 2022 in behandeling hebben gehad zijn:

- Bakkeveen: Aylvalân;
- Beetsterzwaag: It WagenaarHuys, locatie De Trime;
- Gorredijk: De Vrieslocatie, Tiny Houses, Loevestein 4 West en Oost, De Miente;
- Langezwaag: uitbreidingslocatie Langezwaag Noord;
- Nij Beets: Koopmanslocatie, Windlocatie;
- Terwispel: locatie Kolderveen;
- Ureterp: Hege Kamp, Fûgelliet Noord;
- Wijnjewoude: schoollocatie

Thema Grondexploitatie - niet bedrijventerreinen

Doelstellingen

Wij voeren een passend (actief – passief) grondbeleid.

Afhankelijk van de situatie en de (financiële) risico's past de gemeente een actief of passief grondbeleid toe en zoekt zo veel mogelijk samenwerking met marktpartijen. In de paragraaf Grondbeleid wordt de verantwoording voor dit thema nader toegelicht.

Maatregelen

Passend grondbeleid

Omschrijving (toelichting)

We stellen een Startnotitie Nota Grondbeleid Opsterland 2022-2025 op.

We stellen een Nota Grondbeleid Opsterland 2022-2025 op (Q4 2023).

We onderzoeken welke gronden we in Loevestein fase 5 en/of fase 6 (Gorredijk) kunnen ontwikkelen. Het onderzoek biedt een eerste kwalitatief en kwantitatief (d.w.z. stedenbouwkundig, programmatisch, organisatorisch en financieel) inzicht in de herbestemmings- en/of ontwikkelmogelijkheden.

Per ruimtelijke activiteit beoordelen we of een actief of passief grondbeleid gevoerd dient te worden.

Kwaliteit (toelichting)

In 2023 wordt de Nota Grondbeleid vernieuwd, omdat in 2022 de Omgevingsvisie en de Woonvisie nog in bewerking waren.

Beleidsindicatoren

Beleidsindicatoren	Eenheid	Opsterland				Nederland			
		2019	2020	2021	2022	2019	2020	2021	2022
Gemiddelde WOZ-waarde	per € 1.000	224	240	261	287 [^]	250	271	290	317 [^]
Nieuw gebouwde woningen	Aantal per 1.000 woningen	8	10	7	5	9	9	9	9
Demografische druk 20-64 jaar	%	79%	79%	79%	81%	70%	70%	70%	70%
Gemeentelijke woonlasten eenpersoons huishouden	In euro's	610	622	650	714	665	700	733	823
Gemeentelijke woonlasten meerpersoons huishouden	In euro's	712	722	754	823	735	773	810	905

[^]voorlopig

* voor deze periode zijn (nog) geen cijfers bekend (gemaakt).

Bron: www.waarstaatjegemeente.nl - Bron geraadpleegd op 14 maart 2022

Wat heeft het gekost

x € 1.000

Exploitatie	Realisatie 2021	Begroting 2022 (primair)	Begroting 2022 (incl wijzigingen)	Realisatie 2022	Mutatie begroting/ realisatie 2022
Lasten	3.316	2.658	3.298	4.172	874
Baten	4.068	2.709	3.221	4.597	1.376
Saldo voor bestemming	752	51	-77	425	502
Mutaties reserves					
Lasten	393	-	-	228	228
Baten	166	-	96	96	-
Saldo na bestemming	525	51	19	294	274

Specificatie per taakveld

x € 1.000

Specificatie	Begroting 2022	Realisatie 2022	Mutatie begroting/ realisatie 2022
Saldo per taakveld			
8.1 Ruimtelijke ordening	-333	-231	102
8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)	879	878	-1
8.3 Wonen en bouwen	-623	-221	402
Saldo voor bestemming	-77	425	502
Stortingen reserves			
Komplannen	-	-113	-113
Invoering omgevingswet	-	-115	-115
Totaal stortingen reserves	-	-228	-228
Onttrekkingen reserves			
AR-Kerkenvisie	30	30	-
AR-Geweldig Gorredijk proceskosten	38	38	-
AR-Ontwikkelagenda leefbaarheid	28	28	-
Totaal onttrekkingen reserves	96	96	-
Saldo na bestemming	19	294	274

Toelichting op de financiën

Het saldo op dit programma geeft in 2022 een voordeel van € 274.000

Taakveld 8.1 Ruimtelijke ordening geeft in 2022 een voordeel van € 102.000

Het voordeel op dit taakveld wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door lagere uitgaven voor bestemmingsplannen (€ 83.000 voordeel, inclusief kerkenvisie) en niet geraamde inkomsten voor wijzigingen in bestemmingplannen (€30.000 voordeel). Vanuit de resultaatsbestemming 2021 is in 2022 voor doeluitkering van het Rijk voor de kerkenvisie €30.000 beschikbaar gesteld en onttrokken aan de algemene reserve. De kerkenvisie wordt in 2023 afgerond. De niet bestede middelen worden verwerkt in de egalisatiereserve (€ 113.000) van dit taakveld.

Vanuit de resultaatsbestemming 2021 is in 2022 voor de proceskosten van Geweldig Gorredijk € 38.000 beschikbaar gesteld en onttrokken aan de reserve. Dit budget is in 2022 volledig besteed. De uitgaven voor de proceskosten van Geweldig Gorredijk waren € 11.000 hoger dan begroot. Dit is een nadeel.

Taakveld 8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen) geeft in 2022 een nadeel van € 1.000

In de paragraaf Grondbeleid wordt dit taakveld toegelicht.

Taakveld 8.3 Wonen en bouwen geeft in 2022 een voordeel van € 402.000

Meer leges inkomsten van omgevingsvergunningen geeft een voordeel van € 257.000 op dit taakveld.

Door het aanvullende budget voor de Omgevingswet uit de Septembercirculaire (€ 201.000, raadsbesluit 7 november 2022) heeft de implementatie van de Omgevingswet minder gekost dan begroot. Dit voordeel (€ 115.000) is toegevoegd aan de reserve Invoering Omgevingswet.

Vanuit de resultaatsbestemming 2021 is in 2022 voor Ontwikkelagenda leefbaarheid € 28.000 beschikbaar gesteld en onttrokken aan de reserve. Dit budget is in 2022 nagenoeg besteed.

Het overige voordeel van € 30.000 bestaat hoofdzakelijk uit niet benutte afschrijvingslasten voor de herinrichting van De Vlecke in Gorredijk. In de begroting was er rekening mee gehouden dat dit project al afgerond zou zijn en dat in 2022 de eerste afschrijvingslasten geboekte zouden worden.

De mutatie in de reserves (nadelig € 228.000) wordt toegelicht in taakveld 8.1 en 8.3.