

Programma 8 | Bouwen, wonen en gronden



Programma 8 | Bouwen, wonen en gronden

Programma doelstelling

Opsterland heeft een aantrekkelijke en vitale woon- en leefomgeving

Introductie op het programma en relevante trends en ontwikkelingen

Vanwege maatschappelijke ontwikkelingen kiest de gemeente steeds meer voor het zich beperken tot de gemeentelijke kerntaken en het inspelen op initiatieven vanuit de samenleving.

De nieuwe Omgevingswet, die per 2022 fasegewijs 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 beleidsaanzetten gegeven. Hierin is beschreven op welke wijze de inbreng van inwoners, maatschappelijke organisaties, ontwikkelaars en ondernemers kunnen worden benut bij ruimtelijke ontwikkelingen. De implementatie van de Omgevingswet is in voorbereiding.

Het onderdeel "wonen" is nader uitgewerkt in de Woonvisie (2017). Deze dient onder meer voor het maken van prestatieafspraken met woningcorporaties en afspraken met andere maatschappelijke partners en de dorpen. Mede vormt het kader voor dorpsvisies, het gemeentelijk grondbeleid en de keuze voor locaties voor woningnieuwbouw .

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

De bestemmingsplannen voor het buitengebied, de (dorps)kommen en de bedrijventerreinen en de nog van kracht zijnde beheerverordeningen zijn (afzonderlijk) te raadplegen onder 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

Woningbouwprogramma 2008 – 2020

Woonvisie 2017-2021

Welstandsnota Opsterland (laatste wijziging 2009)

Digitale agenda Opsterland (2015)

Jaarverslag/programma ruimtelijke plannen 2019-2020

Nota grondbeleid Opsterland (2018-2021)

Beleidsplan Vergunningverlening Toezicht en Handhaving voor de Fysieke Ruimtelijke Leefomgeving 2020 - 2024

Thema Ruimtelijke ordening

Thema Ruimtelijke ordening

De ruimte zodanig inrichten of herinrichten ter bevordering van een aantrekkelijke en vitale leefomgeving met inachtneming van wet- en regelgeving.

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 2020-2021

Als bouwsteen voor de Omgevingsvisie herijken we ons erfgoedbeleid.

■ **Kwaliteit**

De bronnen voor de inventarisatie van cultuurhistorische elementen zijn verzameld en er is een start gemaakt met de inventarisatie. De archeologische advieskaarten zijn in concept afgerond.

Opstellen ruimtelijk kwaliteitsbeleid 2020

In samenhang met het opstellen van erfgoedbeleid is het van belang cultuurhistorische waarden van de fysieke omgeving te beschermen in het gemeentelijk welstandsbeleid. Op basis van de Omgevingswet actualiseren we het gemeentelijk welstandsbeleid.

■ **Kwaliteit**

We hebben belangrijke stappen gezet in de voorbereiding op het gebied van ruimtelijke kwaliteit en welstand in de (toekomstige) Omgevingswet. Samen met andere Friese gemeenten is in beeld gebracht hoe we het adviesstelsel rond de ruimtelijke kwaliteit willen gaan vormgeven. Het hiervoor te volgen proces is bepaald. Omdat de invoering van de Omgevingswet is uitgesteld tot 2022, gebruiken we 2021 om de ingezette koers verder uit te werken en vast te stellen.

Wij bevorderen natuurinclusieve landbouw

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

Startdatum: 24-07-2018

■ **Kwaliteit**

In het Veenweideprogramma is natuurinclusieve landbouw een belangrijk thema. Als één van de veenweidegemeenten zijn wij hierbij betrokken. Daarnaast wordt bij het jaarlijkse overleg tussen gemeente en landbouw (Kritecommissie) onder meer gesproken over natuurinclusieve landbouw en de kansen die dit biedt.

Wij faciliteren herbesteding van agrarische gebouwen om verpaupering te voorkomen

Wij werken zoveel als mogelijk mee aan verzoeken om functiewijziging van agrarische gebouwen. Dit doen we op basis van het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied. Hiervoor passen we de Ruimte voor Ruimte regeling toe en gebruiken de mogelijkheden voor functiewijziging van bestaande (voormalige) agrarische bedrijven.

Startdatum: 27-06-2019

■ **Kwaliteit**

Vijf initiatieven zijn begeleid in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. Hiervan heeft één plan alle planologische procedures doorlopen in 2020, een tweede wordt in de eerste maanden van 2021 vastgesteld. Bij de overige initiatieven lopen nog enkele onderzoeken welke in 2021 worden afgerond. Bij het afgeronde initiatief is de bebouwing gesloopt en is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor vervangende bebouwing.

Wij stellen een omgevingsvisie op in 2021

De Omgevingsvisie Opsterland is in 2015 vastgesteld. In 2021 werken we de nieuwe Omgevingsvisie uit (actualisatie conform vereisten Omgevingswet).

■ **Kwaliteit**

Een procesplan is opgesteld voor actualisatie van de omgevingsvisie: 'Een frisse blik op de omgevingsvisie'. Naar aanleiding hiervan is een eerste raadsinformatiebijeenkomst gehouden over de aanpak. Tevens is toen informatie geboden over de invoering van de Omgevingswet. Voor dit laatste trekken we in OWO-verband gezamenlijk op.

Thema Wonen

Thema Wonen

Wij hebben een toekomstgericht woonklimaat, dat aansluit op demografische ontwikkelingen

Doelstellingen

Wij hebben een toekomstgericht woonklimaat, dat aansluit op demografische ontwikkelingen.

Wij willen voldoende woningen in Opsterland, zowel kwantitatief als kwalitatief, afgestemd op de aanwezige behoefte van de verschillende doelgroepen.

Maatregelen

We hebben een actuele woonvisie

We evalueren / actualiseren de Woonvisie 2017-2021.

■ **Kwaliteit**

In de informatieve raadsbijeenkomst van 8 september is de stand van zaken woningbouwopgave doorgenomen en zijn de bijbehorende dilemma's benoemd. Medio 2020 zijn er constructieve gesprekken gevoerd met de provincie over verruiming van de woningbouwruimte. Deze zullen leiden tot nieuwe woningbouwafspraken voor de periode 2020 - 2030; in eerste instantie uitmondend in een "shortlist" voor Opsterland. Deze resultaten zijn van belang voor de actualisatie van de Woonvisie 2017 - 2021. De evaluatie en actualisatie van de Woonvisie krijgt vorm in 2021.

Wij faciliteren goed onderbouwde woonplannen in de dorpen

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).

Startdatum: 24-07-2018

■ **Kwaliteit**

In 2020 hebben wij woningbouwinitiatieven van ontwikkelaars en dorpen ondersteund en gefaciliteerd in de volgende dorpen: Beetsterzwaag, Gorredijk, Langezwaag, Nij Beets en Terwispel.

We hebben bouwkavels verkocht in Gorredijk, Hemrik, Lippenhuizen, Tijnje, Ureterp en Wijnjewoude.

Voor het bouwrijp maken van Loevestein 4 Oost zijn onderzoeken uitgevoerd.

Voor de uitbreidingslocatie Aylvalân in Bakkeveen zijn voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd. Onder meer het opstellen van een stedenbouwkundige schets in samenspraak met het dorp.

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

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**

In 2020 heeft overleg plaatsgevonden met initiatiefnemers en dorpen op welke wijze invulling zou kunnen worden gegeven aan de volgende woningbouwplannen: Beetsterzwaag: It WagenaarHuys, locatie De Trime; Gorredijk: De Vrieslocatie, tiny houses; Langezwaag: uitbreidingslocatie Langezwaag Noord; Nij Beets: Koopmanslocatie, Windlocatie; Terwispel: locatie Kolderveen.

Verbonden partijen

Uitvoering van taken op het gebied van welstandsadviesing vindt plaats door de gemeenschappelijke regeling Hûs en Hiem.

Thema Grondexploitatie - niet bedrijventerreinen

Thema Grondexploitatie - niet bedrijventerreinen

De doelstelling van het grondbeleid is om op verantwoorde wijze het grondgebruik te beheren en op actieve of passieve (faciliterende) wijze gebruik te maken van grond voor ruimtelijke ontwikkelingen. Dit gebeurt binnen de daarvoor gestelde termijnen, tegen maatschappelijk aanvaardbare offers en passend binnen de door de raad geformuleerde doelstellingen op het gebied van ruimtelijk en maatschappelijk beleid.

Doelstellingen

Wij voeren een passend (actief – passief) grondbeleid.

Jaarlijks stelt het college van b&w in de paragraaf grondbeleid van de begroting vast of er een actief of passief grondbeleid zal worden gevoerd. Een belangrijke afweging bij deze keuze is de hoogte van het financiële risico voor de gemeente bij ruimtelijke ontwikkelingen. Evenals in voorgaande jaren zal in 2020 een terughoudend en voorzichtig actief grondbeleid worden gevoerd over ruimtelijke ontwikkelingen op gemeentelijke grond. Bij ontwikkelingen op particuliere gronden zal de gemeente faciliterend en ondersteunend optreden.

Maatregelen

Maatwerk in grondbeleid bij de gebiedsontwikkeling Gorredijk

Per ontwikkellocatie in Gorredijk zal de gemeente beoordelen wat het optimale grondbeleid is en keuzes maken. Grond van de gemeente en ook van derden is beschikbaar voor woningbouw. Het verhalen van gemeentelijke kosten zal onderdeel uitmaken van de keuzes per ontwikkellocatie. In sommige gevallen bevindt zich gemeentelijk vastgoed op ontwikkellocaties waarvoor ruimtelijke keuzes gemaakt moeten worden.

Verbonden partijen

Voor het ontwikkelen en exploiteren van het bedrijvenpark Azeven werken we samen met de gemeente Smallingerland in de gemeenschappelijke regeling Exploitatiemaatschappij Bedrijvenpark Drachten.

Beleidsindicatoren

Beleidsindicatoren	Eenheid	Opsterland				Nederland			
		2017	2018	2019	2020	2017	2018	2019	2020
Gemiddelde WOZ-waarde	per € 1.000	201	212	216	236	217	230	248	270
Nieuw gebouwde woningen	Aantal per 1.000 woningen	5	6	8	*	8	9	9	*
Demografische druk 15-64 jaar	%	59%	59%	59%	60%	53%	54%	54%	54%
Gemeentelijke woonlasten eenpersoons huishouden	In euro's	570	599	610	622	644	649	669	700
Gemeentelijke woonlasten meerpersoons huishouden	In euro's	681	706	712	722	723	721	739	773

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

Bron: www.waarstaatjegemeente.nl - Bron geraadpleegd op 19 mei 2021

Wat heeft het gekost?

Resultaat programma

x € 1.000

Exploitatie	Realisatie 2019	Begroting 2020 (primair)	Begroting 2020 (incl wijzigingen)	Realisatie 2020	Mutatie begroting/ realisatie 2020
Lasten	5.003	2.694	3.818	4.785	967
Baten	3.545	2.355	3.600	5.792	2.192
Saldo voor bestemming	-1.458	-339	-218	1.008	1.226
Mutaties reserves					
Lasten	149	-	-	5	5
Baten	565	275	276	200	-76
Saldo na bestemming	-1.042	-64	58	1.202	1.145

Specificatie per taakveld

x € 1.000

Specificatie	Begroting 2020	Realisatie 2020	Mutatie begroting/ realisatie 2020
Saldo per taakveld			
8.1 Ruimtelijke ordening	-395	-323	72
8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)	653	1.663	1.010
8.3 Wonen en bouwen	-476	-332	144
Saldo voor bestemming	-218	1.008	1.226
Stortingen reserves			
Komplannen	-	-5	-5
Invoering omgevingswet	-	-	-
Totaal stortingen reserves	-	-5	-5
Onttrekkingen reserves			
Komplannen	67	-	-67
Invoering omgevingswet	209	200	-9
Totaal onttrekkingen reserves	276	200	-76
Saldo na bestemming	58	1.202	1.145

Toelichting op de financiën

Het saldo na bestemming van dit programma is in 2020 € 1.145.000 voordeliger dan geraamd. Dit verschil kan op hoofdlijnen als volgt verklaard:

Ruimtelijke ordening, budgettair neutraal (taakveld 8.1)

Vanuit de reserve Komplannen was in 2020 € 67.000 beschikbaar gesteld voor het opstellen van een erfgoedverordening en actualisering van het welstandsbeleid. Deze werkzaamheden zijn als gevolg van corona verschoven naar 2021. De niet uitgegeven middelen blijven in de reserve Komplannen en worden dus niet onttrokken aan de reserve, zoals geraamd. Per saldo is dit budgettair neutraal.

Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen), voordeel € 1.010.000 (taakveld 8.2)

Het saldo op de bouwgrondexploitatie is € 1.010.000 voordeliger dan geraamd. Voor een verdere toelichting kan worden verwezen naar de paragraaf grondbeleid.

Opbrengst vergunningen, voordeel € 88.000 (taakveld 8.3)

De opbrengsten van de vergunningen geven een voordeel van €108.000 in dit taakveld. Hiervan was vooral de vraag naar bouwvergunningen € 171.000 hoger dan geraamd.

Door grote vraag naar bouwvergunningen zijn de kosten voor welstandsadviezen € 20.000 hoger dan geraamd. Dit geeft een nadeel.

Ontwikkelagenda leefbaarheid, voordeel € 85.000 (taakveld 8.3)

Vanuit de ontwikkelagenda leefbaarheid was voor dorpsregisseurs, woonplannen en een pilot buurtbemiddeling in totaal € 85.000 beschikbaar gesteld. In 2020 was geen dorpsregisseur beschikbaar, dit geeft een voordeel van € 60.000. De uitvoer van de woonplannen en de pilot vindt plaats in 2021. Dit geeft in 2020 een voordeel van € 25.000. Daarom wordt bij de resultaatbestemming 2020 voorgesteld dit voordeel van € 25.000 weer in 2021 beschikbaar te stellen.

Overige poste nadelig € 38.000

Dit betreffen diverse kleine positieve en negatieve afwijkingen ten opzichte van de begroting