

Programma 8 | Bouwen, wonen en



Programma 8 | Bouwen, wonen en gronden

Omschrijving (toelichting)

Plattelandsgemeente

Opsterland is een plattelandsgemeente met 16 vitale dorpen en een uniek en gevarieerd landschap.

Omgevingswet

De nieuwe Omgevingswet treedt vanaf 2024 geleidelijk in werking. Deze wet vraagt van ons als gemeente anders denken en handelen. We zorgen voor een goed samenspel tussen de gemeente en de samenleving. In de Omgevingsvisie 2015 - 2030 hebben we daarvoor al belangrijke stappen gezet. We hebben in 2023 een actuele Omgevingsvisie vastgesteld, passend bij de Omgevingswet.

Wonen

De gemeenteraad heeft in 2023 de Woonvisie Opsterland vastgesteld. De Woonvisie geeft richting bij het maken van prestatieafspraken met woningcorporaties en bij het maken van afspraken met andere maatschappelijke partners en met de dorpen. De Woonvisie is - voor zover het om wonen gaat - bepalend voor dorpsvisies, voor het gemeentelijk grondbeleid. Tot slot stuurt de Woonvisie in de keuze op welke locaties woningbouw gewenst en mogelijk is.

Actueel zijn verder de afspraken met het Rijk over de verdeling van de woningbouwplannen.

Bestemmingsplannen en Omgevingsplan

Onze planologische producten (bestemmingsplannen/het omgevingsplan) zijn actueel. De bestemmingsplannen voor het buitengebied, voor de bebouwde kommen en voor de bedrijventerreinen en de beheerverordeningen die nog van kracht zijn, zijn (afzonderlijk) te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl (landelijke website).

Initiatieven

We ondersteunen, als dat kan en past, ideeën en/of initiatieven voor ruimtelijke ontwikkeling.

Regionaal

Wij hebben als gemeente belang bij een toekomstbestendig Friesland. Daarvoor is goede bereikbaarheid noodzakelijk. Met het Deltaplan voor het Noorden (en de Lelylijn) willen het Rijk, de vier noordelijke provincies en gemeenten de bereikbaarheid en het wonen en werken in Noord-Nederland verbeteren. Grootschalige verstedelijking van onze gemeente is bij het verbeteren van bereikbaarheid niet het doel.

Kaderstellende documenten

Omschrijving (toelichting)

Omgevingsvisie 2023

Woonvisie (2023)

Welstandsnota Opsterland (laatste wijziging 2009)

Regionale woningbouwafspraken Zuidoost Fryslân 2022-2026

Regionale Woondeal 2020 - 2030

Nota grondbeleid (2018-2021)

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

Omgevingsplan

Reguliere werkzaamheden

Omschrijving (toelichting)

- Diverse planologische producten
- Uitvoering grondbeleid en grondzaken
- Accounthouderschap initiatieven samenleving

- Planbegeleiding
- Accounthouderschap en prestatieafspraken Woningcorporaties en huurdersorganisatie

Thema Ruimtelijke ordening

Doelstellingen

De gronden in Opsterland hebben een functie die is afgestemd op de functie van de andere (aangrenzende) gronden

Maatregelen

Invoering omgevingswet

Omschrijving (toelichting)

Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 1 januari 2023 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.

Tijdig aansluiten op het (landelijke) Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) voor de nieuwe Omgevingswet en de implementatie van de daarvoor benodigde systemen. 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.

Kwaliteit (toelichting)

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Met deze wet heeft de overheid de regels over de fysieke leefomgeving samengevoegd. De fysieke leefomgeving wordt met de nieuwe wet breed en samenhangend benaderd. Nieuwe thema's als duurzaamheid, gezondheid en veiligheid komen samen met de meer klassieke RO-thema's in nieuwe instrumenten als de Omgevingsvisie, het Omgevingsplan en programma's. Door het uitgangspunt 'decentraal wat kan, centraal wat moet' hebben we als gemeente meer ruimte gekregen voor eigen afwegingen en maatwerk voor het bepalen of een ontwikkeling wenselijk en passend is. Bij plan- en projectbegeleiding vraagt de Omgevingswet ons om te zoeken naar mogelijkheden hoe (onder welke voorwaarden of met welke planaanpassing) we het mogelijk kunnen maken ('ja mits' i.p.v. 'nee, tenzij').

De nieuwe wetgeving betekent een veranderopgave op inhoud en werkprocessen. Door de inwerkingtreding stond 2024 vooral in het teken van het kunnen behandelen van aanvragen onder het nieuwe wetsregime. Aandachtspunt was vooral ook het kunnen faciliteren van ontwikkelingen die niet in het Omgevingsplan passen. Dit kan via twee manieren: via een vergunning afwijken van het omgevingsplan (BOPA) of het wijzigen van het Omgevingsplan zelf (WOP). Elk heeft procedurele, juridisch-inhoudelijke en technische eisen waar we mee moeten kunnen werken. In 2024 is hier in OWO-samenwerkingsverband vol op ingezet, met als eindresultaat dat de gemeente goed in staat is beide manieren te faciliteren. Binnen de nieuwe werkwijzen staat de gemeente in goed contact met de ketenpartners Provincie, Wetterskip, FUMO en Veiligheidsregio.

Daarnaast heeft de gemeente zelf de taak om het tijdelijk Omgevingsplan uiterlijk in 2032 om te zetten naar een Omgevingsplan nieuwe stijl. Het tijdelijk Omgevingsplan bestaat nu nog uit losse onderdelen, namelijk voormalige bestemmingsplanregels, de naar de gemeente doorgeschoven rijksregels (Bruidsschat) en verordeningsregels. De enorm complexe taak is om hier één integraal afgewogen en samenhangend Omgevingsplan van te maken waarin de gemeentelijke regels voor onze fysieke leefomgeving zijn opgenomen. OWO-gemeenten werken hierin volgens een gezamenlijke aanpak. Uitgangspunt is 'samenwerken waar dat kan'. In 2024 is een aanvang gemaakt voor een plan van aanpak voor de transitie van het Omgevingsplan.

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)

Het gemeentelijk welstandsbeleid is (mede door de Omgevingswet) op onderdelen niet meer helemaal actueel. In 2024 is een aanvang gemaakt om te bepalen hoe wij in het nieuwe beleid om willen gaan met omgevingskwaliteit, ruimtelijke kwaliteit en welstand. Dit werken wij de komende periode in OWO-verband uit tot een concrete opdracht-uitvraag voor nieuw welstands-/ruimtelijke kwaliteitsbeleid. Daarna volgt het daadwerkelijk (laten) opstellen en in procedure brengen van het nieuwe welstandsbeleid.

Thema Wonen

Doelstellingen

De woningvoorraad kent mogelijkheden voor doorstroming

Maatregelen

De gemeenteraad stelt in 2024 een 'Huisvestingsverordening - urgentie' vast

Omschrijving (toelichting)

Om invloed te hebben op de doorstroming, is het instrument van een 'Huisvestingsverordening - urgentie' een hulpmiddel. Daarom stelt de gemeenteraad in 2024 zo'n verordening vast.

Kwaliteit (toelichting)

Vanuit de Wet versterking regie volkshuisvesting krijgt de gemeente de verplichting om bijzondere doelgroepen op te vangen. Om deze verplichting in te kunnen vullen moet de gemeenteraad een 'Huisvestingsverordening-urgentie' vaststellen. Nu de wet op later tijdstip wordt ingevoerd verschuift het genoemde doel naar 2025. Overigens is het wel de bedoeling om dit gezamenlijk met alle gemeenten in Fryslân op te pakken.

Thema Landschap, Natuur, Biodiversiteit, Landbouw en Erfgoed

Doelstellingen

Het behoud van waardevolle historische objecten is geborgd in beleid

Maatregelen

We hebben in 2024 instrumenten voor het behoud van waardevolle historische objecten en erfgoed

Omschrijving (toelichting)

In 2023 heeft de gemeenteraad een Erfgoedverordening vastgesteld als vervolg op onze Monumentenverordening. We zetten in 2024 de volgende stappen.

1. We ontwikkelen in 2024 een cultuurhistorische waardenkaart en een archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart.
2. We stellen in 2024 een nieuwe beleidsnotitie archeologie en cultuurhistorie op. Daarmee beschermen we archeologisch en cultuurhistorisch waardevolle relictten. We werken ook aan een landschapsbiografie.
3. We ronden in 2024 de Kerkenvisie af. Daarin regelen we het duurzaam behoud van kerkgebouwen. Ook starten we met de ontwikkeling van funerair erfgoedbeleid. Daarmee zorgen we voor cultuurhistorisch waardevolle grafstenen en begraafplaatsen.
4. We starten in 2024 met een inventarisatie en een beoordeling van historische interieurs.

Kwaliteit (toelichting)

1. In 2024 zijn de archeologische kaarten afgerond. In 2024 is in kaart gebracht welke landschapselementen belangrijk zijn en welke op een kaart gezet moeten worden.
2. In 2024 is gestart met nieuw beleid te formuleren op het gebied van archeologie. Het opstellen van nieuw beleid voor cultuurhistorie en de landschapsbiografie is een groter project. Het is realistisch om te verwachten dat dit in 2026 of 2027 voltooid wordt. De archeologische kaarten zijn klaar en het archeologische beleid ligt in concept klaar.
3. De Kerkenvisie is afgerond. Het beleid voor waardevolle grafmonumenten is meegenomen in het bredere begraafplaatsenbeleid en vastgelegd in de beheersverordening gemeentelijke begraafplaatsen
4. De inventarisatie en verwerking door Stichting Interieurs in Fryslân heeft plaatsgevonden in 2024 en was niet tijdig klaar. Momenteel werkt men aan de afronding. Het vervolg heeft dus nog niet plaatsgevonden. De beoordelingen zijn eind 2024 opgeleverd.

Doelstellingen

We behouden landschappelijk en cultuurhistorisch kenmerkende elementen

Maatregelen

In 2024 onderzoeken we de mogelijkheid om een beschermde status te geven aan beeldbepalende delen van het landschap

Omschrijving (toelichting)

We onderzoeken in 2024 de mogelijkheid om een beschermde status te geven aan beeldbepalende delen van het landschap.

Kwaliteit (toelichting)

In 2024 is in kaart gebracht welke landschapselementen van belang zijn en wat een mogelijke bescherming verdient.

Thema Grondexploitatie - niet bedrijventerreinen en vastgoed

Doelstellingen

Het gemeentelijk vastgoed is geschikt voor de doelen die in de begroting staan

Maatregelen

Wij organiseren in 2024 het vastgoedbeheer volgens de kadernota Vastgoedbeleid (2022)

Omschrijving (toelichting)

In 2024 voeren wij de beleidskaders uit de kadernota Vastgoedbeleid in.

1. We stemmen taken en rollen af van de verschillende beleidsdomeinen met vastgoedexploitatie en het vastgoedbeheer.
2. We beoordelen het nuttig en effectief gebruik door (maatschappelijke) organisaties en verenigingen.
3. We leggen een financieel gezonde, nuttige en effectieve verkoop- en verwervingsstrategie vast. Daarbij gaan we de exploitatie in beginsel stoppen als de tekorten oplopen of het gebouw zijn functie verliest.
4. We realiseren kostprijs dekkende huurprijzen in relatie tot subsidies vanuit maatschappelijk beleid.
5. We verduurzamen het vastgoed ten behoeve van klimaatdoelstellingen.
6. We realiseren duurzame instandhouding, vernieuwing en renovatie als dat (financieel) kan.

Kwaliteit (toelichting)

We werken aan de beleidskaders uit de kadernota vastgoedbeleid (2022). Voor dorpshuizen is de kadernota (2021) opgesteld. De inventarisatie en contract actualisatie van de dorpshuizen en sportvoorzieningen is nog niet afgerond. Er is continue afstemming en advies tussen vastgoed en de beleidsvelden (sport, dorpshuizen en onderwijs). Bij kansen of gebeurtenissen wordt het gebruik door (maatschappelijke) organisaties en verenigingen beoordeeld. Er wordt geadviseerd bij maatschappelijk vastgoed over de kostprijs dekkende huurprijzen. We verduurzamen ons eigen vastgoed en maatschappelijk vastgoed bij gelegenheid en koppelkansen.

Doelstellingen

Wij hebben een toekomstgericht woonklimaat

Maatregelen

We zetten in 2024 concrete stappen in de sleutelprojecten woningbouw

Omschrijving (toelichting)

1. We gaan in 2024 aan de slag met de sleutelprojecten. Daarin voeren we actief grondbeleid.
2. We starten de planvoorbereiding voor Loevestein fase 5 (300 woningen).
3. Voor de binnenstedelijke gebieden maken we herstructurering en transformatie van bestaand vastgoed mogelijk.

Kwaliteit (toelichting)

1. De sleutelprojecten in Langezwaag en Ureterp zijn in ontwikkeling genomen. Voor het sleutelproject in Terwispel is een bestemmingplan vastgesteld. Voor de sleutelprojecten in Gorredijk (Loevestein met 225 woningen) en Bakkeveen (38 woningen) zijn stedenbouwkundige visies opgesteld en is vastgelegd dat netcongestie hier geen problemen opleveren. Naast deze sleutelprojecten nemen we meerdere locaties zelf in ontwikkeling (eigen grondexploitatie).
2. Voor Loevestein fase 5 is een projectleider aangesteld die ervoor moet zorgen dat dit plangebied vlot in ontwikkeling wordt genomen.

3. Overeenkomstig de Omgevingsvisie worden woningbouwontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied actief ondersteund.

Beleidsindicatoren

		Opsterland				Nederland				
		Eenheid	2021	2022	2023	2024	2021	2022	2023	2024
Gemiddelde WOZ-waarde		per € 1.000	261	287	330	338	290	317	368	379
Nieuw gebouwde woningen		Aantal per 1.000 woningen	6,6	4,9	7,9	*	8,9	9,3	9,1	*
Demografische druk	Het aantal personen van 0 tot 20 jaar én 65 jaar of ouder per 100 personen van 20 tot 65 jaar.	%	79%	81%	81%	81,6	70%	70%	70%	70%
Gemeentelijke woonlasten éénpersoonshuishouden		In euro's	650	714	715	719	733	823	860	Geen data
Gemeentelijke woonlasten meerpersoonshuishouden		In euro's	754	823	824	826	810	905	942	Geen data

^voorlopig

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

Bron:

www.waarstaatjegemeente.

nl - Bron geraadpleegd op

14 maart 2025

Wat mag het kosten

Mutaties in de reserves worden verwerkt in programma 0 maar niet alle reserves hebben betrekking op programma 0. Om een juiste financiële analyse per programma te kunnen maken zijn in onderstaande tabel de mutaties van programma 8 reserves meegenomen.

Exploitatie

x € 1.000	Realisatie 2023	Begr. 2024 (primair)	Begr. 2024 (incl wijz.)	Realisatie 2024	Mut. begr. /real. 2024
Lasten	2.068	2.484	3.007	2.089	-918
Baten	2.285	1.466	2.766	2.276	-490
Saldo voor bestemming	217	-1.018	-241	187	428
Mutaties reserves					
Lasten	83	-	313	431	118
Baten	355	79	25	31	6
Saldo na bestemming	489	-939	-529	-214	315

Specificatie per taakveld

x € 1.000	Begr. 2024 (incl wijz.)	Realisatie 2024	Mut. begr. /real. 2024
Lasten			
8.1 Ruimtelijke ordening	603	609	6
8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)	1.310	358	-952
8.3 Wonen en bouwen	1.094	1.122	28
Totaal Lasten	3.007	2.089	-918
Baten			
8.1 Ruimtelijke ordening	263	376	113
8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)	1.518	891	-628
8.3 Wonen en bouwen	985	1.009	24
Totaal Baten	2.766	2.276	-490
Saldo voor bestemming	-241	187	428
Stortingen reserves	-313	-431	-118
Onttrekkingen reserves	25	31	6
Totaal mutaties reserves	-288	-400	-112
Saldo na bestemming	-529	-214	315

Toelichting op de financiën

Omschrijving (toelichting)

Het saldo na bestemming van dit programma is € 315.000 voordelig.

Lasten

Taakveld 8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen): € 952.000 nadelig.

- De kosten worden toegelicht in de paragraaf Grondbeleid.

Baten

Taakveld 8.1 Ruimtelijke ordening: € 113.000 voordelig.

- De exploitatiebijdrage voor de planontwikkeling Geert van der Zwaagstrjitte/ Rindert van Zinderen Bakkerstrjitte Gorredijk geeft een voordeel van €109.000

Taakveld 8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen): € 628.000 nadelig.

- De baten worden toegelicht in de paragraaf Grondbeleid.

De mutatie in de reserve

- De aanvullende storting in de reserve Komplannen bestaat hoofdzakelijk uit de exploitatiebijdrage zoals genoemd bij taakveld 8.1 baten.