

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

Opsterland is een plattelandsgemeente met 16 vitale dorpen en een uniek en gevarieerd landschap. Wij hebben een toekomstgericht woonklimaat dat aansluit op demografische ontwikkelingen en dat bijdraagt aan de leefbaarheid en vitaliteit van de woonomgeving.

De Omgevingswet, die vanaf 2024 wordt ingevoerd, vraagt anders denken en handelen. Wij zien hierbij goede mogelijkheden in het vraaggericht werken; waarbij we streven naar een goed samenspel tussen gemeente en diverse betrokken partijen. In de Omgevingsvisie 2015 - 2030 zijn daartoe al belangrijke beleidsaanpakken gegeven. Deze Omgevingsvisie is geactualiseerd en in 2023 weer vastgesteld. In de Omgevingsvisie is 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, ook deze is geactualiseerd in 2023. De Woonvisie dient onder meer voor het maken van prestatieafspraken met woningcorporaties, voor afspraken met andere maatschappelijke partners en afspraken met de dorpen. Het biedt het kader voor dorpsvisies, voor het gemeentelijk grondbeleid en voor de keuze voor 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 beheerverordeningen zijn per 1 januari 2024 opgegaan in het Omgevingsplan. Dit is te raadplegen op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/> (landelijke website).

Wij streven naar een toekomstbestendig Fryslân en het consolideren en verbeteren van de bereikbaarheid van onze provincie. Met het Deltaplan voor het Noorden (en de Lelylijn) willen het Rijk, de vier noordelijke provincies en enkele grote gemeenten de bereikbaarheid en het wonen en werken in Noord-Nederland verbeteren. Grootschalige verstedelijking van onze gemeente is bij het verbeteren van bereikbaarheid echter niet het doel.

Kaderstellende documenten

Omgevingsvisie 2015-2030

Omgevingsvisie 2023

Woonvisie 2017-2021

Woonvisie 2023

Regionale woondeal regio Zuidoost Fryslân 2022-2030

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 2020 & Programma ruimtelijke plannen 2021

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

Deltaplan voor het Noorden

Omschrijving (toelichting)

Input bij het Deltaplan voor het Noorden is passend bij de ruimtelijke kwaliteiten van Opsterland. Grootschalige verstedelijking van onze gemeente is bij het verbeteren van bereikbaarheid niet het doel. We leveren op basis van eigen beleid en eigen kracht input voor het Deltaplan voor het Noorden, waarbij goede landschappelijk inpasbaarheid, d.w.z. ruimtelijke ontwikkeling naar aard en schaal, een leidend principe is.

Bij de provincie en het rijk dringen we aan om, naast het bestaande onderzoek, op zoek te gaan naar alternatieven die wellicht beter aansluiten bij de wensen van inwoners en bedrijven. Zij zijn tot nu toe in onze ogen onvoldoende betrokken bij en gehoord over de plannen. Wij gaan in gesprek met de provincie en het Rijk om te zorgen dat de communicatie met inwoners en bedrijven verbetert. Dit doen we in samenwerking met Heerenveen, Smallingerland, Weststellingwerf en Ooststellingwerf. Samen met deze vier gemeenten in de regio Zuidoost Fryslân stellen we een "position paper" op voor de ruimtelijke economische ontwikkeling van de regio.

Kwaliteit (toelichting)

De "position paper" voor Zuidoost Fryslân is opgeleverd, en het Deltaplan voor het Noorden ook. Belangrijk onderdeel van het Deltaplan was de Lelylijn. In 2023 is de projectorganisatie Lelylijn bij alle werksessies gevoed met de juiste feitelijke input vanuit Opsterland. Dit had betrekking op de specifieke omgevingsfactoren die relevant zijn, maar ook heeft Opsterland hierbij gelegenheden aangegrepen om te benadrukken dat er verschillende alternatieven meegenomen moeten worden in de onderzoeken.

Met provincie en een aantal Friese gemeenten vond zeer frequent afstemmingsoverleg plaats om ons geluid door te laten klinken in de stuurgroep Novex-Lelylijn. Vanuit Fryslân hebben de provincie en gemeente Leeuwarden zitting in die stuurgroep, waarbij Leeuwarden de gemeenten vertegenwoordigd.

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.

Vorbereiden 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)

De omgevingswet is uiteindelijk op 1 januari 2024 ingevoerd. In 2023 is er stevig ingezet op een goede inrichting en implementatie van onze systemen die nodig zijn om op het DSO aangesloten te zijn. Ook de vernieuwde legesverordening die aansluit bij de activiteiten Omgevingswet is in 2023 aangeboden en vastgesteld.

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 geëxperimenteerd met een vernieuwde opzet van omgevingskwaliteitsbeleid (Leidraad Appelscha). Eén onderdeel daarvan, de toepassing van sneltoetscriteria, wordt in 2024 door de afzonderlijke OWO-gemeenten vastgesteld, als eerste concrete aanvulling op het bestaande welstandsbeleid. De sneltoets-methode houdt in dat de vergunningverleners aan de hand van de sneltoetscriteria de meest voorkomende initiatieven zelf kunnen beoordelen.

Voor wat betreft een algehele actualisatie nota omgevingskwaliteit wordt in OWO-verband een gezamenlijk projectplan in 2024 voorbereid. Daarna volgt uitvoering. Daarin nemen we de lessen uit de pilot mee, en het onderzoek dat hierover door de Vereniging van Friese Gemeenten (VFG) wordt gedaan.

Wij stellen een omgevingsvisie op

Omschrijving (toelichting)

We zijn gestart met de actualisatie van de Omgevingsvisie Opsterland (conform vereisten Omgevingswet). Het herijken van ons erfgoedbeleid is een belangrijke bouwsteen voor de Omgevingsvisie. De nieuwe Omgevingsvisie wordt in 2023 ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

Kwaliteit (toelichting)

De geactualiseerde Omgevingsvisie is in 2023 door de gemeenteraad vastgesteld.

Thema Wonen

Doelstellingen

Als gemeente Opsterland hebben we voldoende woningbouwruimte

In regionaal verband maken we periodiek afspraken met de provincie over de woningbouwruimte.

Maatregelen

We maken (regionaal) afspraken over woningbouwruimte

Omschrijving (toelichting)

Wij maken ons sterk bij Provincie en Rijk voor voldoende woningbouwruimte (-programma) in de gemeente.
 We hebben Regionale woningbouwafspraken met de Provincie voor de periode 2020-2030 en actualiseren deze wanneer nodig.
 Wij sturen op kwantiteit en kwaliteit van de gehele woningvoorraad, zowel in de koopsector als de (sociale) huursector.

Kwaliteit (toelichting)

In 2023 zijn afspraken gemaakt met provincie en Rijk in de Regionale Woondeal Zuidoost Fryslân over het minimaal bouwen van 530 woningen in de periode 2022 – 2030. Hierbij is afgesproken minimaal 30% sociale huur en 40% betaalbare woningen (koop en middenhuur) te realiseren. In de Woonvisie gemeente Opsterland ‘volkshuisvestingsprogramma’ wordt er van uitgegaan de behoefte tot 2035 in te vullen met circa 1.000 woningen.

Doelstellingen

Opsterland heeft nieuwe woningbouwlocaties op gemeentegrond

In het kader van onze woningbouwambities en grondbeleid zijn eigen woningbouwlocaties gewenst. Binnen onze strategische grondvoorraad zien we mogelijkheden.

Maatregelen

Mogelijkheden voor het ontwikkelen van nieuwe woonlocaties op gemeentegrond zijn onderzocht

Omschrijving (toelichting)

We hebben onderzocht welke gronden we kunnen ontwikkelen, onder andere in Loevestein fase 5 en/of fase 6 (Gorredijk). Er wordt gewerkt aan het realiseren van Loevestein, fase 4-Zuid. Voorbereidingen voor volgende fases worden opgestart.

Kwaliteit (toelichting)

We hebben in de Regionale Woondeal Zuidoost Fryslân een vijftal sleutelprojecten opgenomen, waar we de komende jaren woningbouw willen ontwikkelen. Dit zijn Loevestein fase 5 in Gorredijk, Ayvalân in Bakkeveen, Fugelliet in Ureterp, Langezwaag-Noord in Langezwaag en Kolderveen fase 2 in Terwispeel.
 Er is een projectleider aangesteld om het bestemmingsplan Loevestein fase 4-zuid tot ontwikkeling te brengen. Voorjaar 2024 wordt daarvoor de grondexploitatie voorgelegd aan de raad.
 Voor Loevestein fase 5 is een projectgroep ingesteld, die in 2024 met een concreet voorstel komt.

Doelstellingen

Optimaliseren van onze dienstverlening bij onderbouwde woonplannen ten behoeve van duurzame groei van de woningbouw

Voordat een particulier of een ontwikkelaar een aanvraag omgevingsvergunning indient is er in overleg met de gemeente veel voorbereidend werk nodig. Bij planontwikkeling komt veel kijken om te komen tot een goed ruimtelijk en stedenbouwkundig plan. Naast de programmatische en financiële opgave is ook het aspect maatschappelijk draagvlak van groot belang.

Maatregelen

Wij verbeteren de dienstverlening bij onderbouwde woonplannen ten behoeve van duurzame groei van de woningbouw

Omschrijving (toelichting)

Wij begeleiden woningbouwinitiatieven van particulieren en dorpen. Bij de start van het proces planontwikkeling op een nieuwe (woon)locatie worden eerst de ruimtelijke, programmatische en financiële uitgangspunten overeengekomen en vastgesteld. We actualiseren regelmatig de mijlpalen en resultaten per project

Kwaliteit (toelichting)

Met het instellen van Accountmanagers ontwikkelinitiatieven begeleiden we woningbouw initiatieven van particulieren en dorpen. We gaan jaarlijks een overzicht maken van lopende grotere woningbouwprojecten.

Doelstellingen

Woningvoorraad kent mogelijkheden voor doorstroming

We constateren in zowel de koop- als de huursector dat er geringe doorstroming is.

Maatregelen

We bevorderen, waar mogelijk, de doorstroming in de lokale woningvoorraad.

Omschrijving (toelichting)

In de woonvisie is aangegeven voor welke doelgroepen woningen gebouwd worden. De maatregel behorende bij bovengenoemde doelstelling heeft een positieve uitwerking op de doorstroming.

Kwaliteit (toelichting)

In de Woonvisie gemeente Opsterland 'volkshuisvestingsprogramma' is aandacht besteed aan de starters, senioren, lokaal gebonden woningzoekenden en urgent woningzoekenden. In de Regionale woondeal Zuidoost Fryslân zijn afspraken gemaakt om specifiek voor deze doelgroepen woningen te realiseren. Te denken valt aan minimaal 159 sociale huurwoningen en 212 betaalbare woningen. Op 18 september 2023 heeft uw raad een motie aangenomen om te kijken naar het realiseren van goedkope starterswoningen.

In 2023 is in regionaal verband gestart met het opstellen van een Woonzorgvisie, waarin onderzocht wordt wat passende nieuwbouw is voor ouderen. Het streven is deze in 2024 af te ronden.

Doelstellingen

Woonvisie biedt kaders voor initiatieven, planontwikkeling woningbouw, beheer en verbetering van de woningvoorraad en geeft richting voor Wonen & Zorg

Maatregelen

De beleidskaders Wonen zijn geactualiseerd in de Woonvisie en de prestatieafspraken zijn gemaakt

Omschrijving (toelichting)

De actualisatie van de Woonvisie is afgerond. Actieplan Wonen is in 2023 opgesteld. We maken (jaarlijks) prestatieafspraken met de woningcorporaties Elkien en Woon Friesland en met de Bewonersraad.

Kwaliteit (toelichting)

Op 18 september 2023 is de Woonvisie gemeente Opsterland 'volkshuisvestingsprogramma' vastgesteld.

Met een werkgroep van de raad is gestart met het maken van het Actieplan Wonen. Dit proces loopt in 2024 door.

Op 5 december 2023 zijn prestatieafspraken getekend voor het jaar 2024 met woningcorporaties Elkien, WoonFriesland en WoonZorg Nederland, alsmede de huurdersbelangenorganisatie De Bewonersraad.

Thema Landschap, Natuur, Biodiversiteit, Landbouw en Erfgoed

Doelstellingen

De gemeente kent een klimaatadaptieve en waterrobuuste omgeving.

In het Nationaal Deltaprogramma 2022 staan de plannen van de overheid om alle steden, dorpen en buitengebieden op zo'n manier in te richten dat Nederland voorbereid is op de gevolgen van toenemende hitte, droogte en extreme neerslag. Met andere overheden in Fryslân hebben we de 'klimaatstresstest' uitgevoerd als eerste stap naar een klimaat adaptieve en water robuuste omgeving; denk hierbij aan hittestress en wateroverlast. Hierbij is onderzocht welke kwetsbaarheden er zijn binnen de gemeente. Tijdens een risicodialoog zijn deze nader in beeld gebracht en geprioriteerd. Ook mogelijke oplossingsrichtingen zijn geïnventariseerd voor het maken van definitieve keuzes.

Maatregelen

We richten de omgeving klimaatadaptief en waterrobuust in

Omschrijving (toelichting)

Klimaatbestendig en waterrobuust inrichten is onderdeel van alle werkzaamheden in de ruimtelijke inrichting. In onze Omgevingsvisie leggen wij dit vast, en we geven uitvoering aan het Gemeentelijk Watertakenprogramma en aan het Uitvoeringsplan Ruimtelijke Adaptatie (zie ook programma 7 / Thema Milieu).

Wij ondersteunen actief de volgende provinciale samenwerkingsprojecten:

- Gebiedsontwikkeling Beekdal Koningsdiep;
- Pilot Aldeboarn de Deelen.
- Gebiedsontwikkeling De Dulf / Mersken.
- In het Provinciale Veenweideprogramma dragen we – samen met andere gemeenten – bij aan professionele inbreng en advisering.

Kwaliteit (toelichting)

Wij hebben in 2023 volop in genoemde samenwerkingsprojecten meegedraaid.

Doelstellingen

Het behoud van waardevolle historische objecten is geborgd op basis van beleid dat voldoet aan de wettelijke vereisten

Opsterland heeft een gevarieerd en uniek cultuurlandschap met een groot aantal bijzondere gebouwde historische objecten. Dit geheel draagt bij aan een prettig woonklimaat. Onafhankelijk van elkaar, maar ook en vooral in samenhang, vormen ze een onmisbaar onderdeel van de fysieke leefomgeving. We koesteren ons cultureel erfgoed; het is van belang het voldoende te beschermen.

Maatregelen

We hebben een actueel en verbeterd (beleids-) instrumentarium voor het behoud van waardevolle historische objecten en erfgoed en kunnen dat daarmee stimuleren

Omschrijving (toelichting)

In 2023 stellen we een Erfgoedverordening op conform de Erfgoedwet als vervolg op onze Monumentenverordening.

We stellen een startnotitie cultureel erfgoed (monumenten, archeologie, cultuurlandschap en overig erfgoed) op als begin voor gemeentelijk monumentenbeleid, gemeentelijk archeologiebeleid en beleid voor het cultuurlandschap.

We ontwikkelen een cultuurhistorische waardenkaart en een archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart.

We ronden de Kerkervisie af, waarbij gestreefd wordt naar het duurzaam behoud van kerkgebouwen en we starten met de ontwikkeling van funerair erfgoedbeleid om de zorg voor cultuurhistorisch waardevolle grafstenen en begraafplaatsen te waarborgen.

Kwaliteit (toelichting)

De erfgoedverordening is ondertussen aangepast op de Omgevingswet en per 1 januari 2024 in werking getreden. De startnotitie cultureel erfgoed is vastgesteld door de raad. Er is gestart met de ontwikkeling van een cultuurhistorische waardenkaart en de archeologische kaarten zijn nagenoeg afgerond. De archeologische kaarten (FAMKE) zijn uitgewerkt door de provincie Fryslan. Er wordt momenteel gewerkt aan de tekst om de archeologische kaarten ook geschikt te maken als bouwsteen voor het Omgevingsplan. De kerkervisie wordt in Q1 2024 afgerond. Het funerair erfgoedbeleid is naar verwachting in Q2 2024 klaar.

Doelstellingen

Het behouden van de landschappelijke en cultuurhistorische kenmerkende elementen

In de ruimtelijke omgeving zijn gezichtsbepalende kenmerken en de landschappelijke en cultuurhistorische elementen op juiste waarde geschat; deze worden behouden voor toekomstige generaties.

Maatregelen

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

Omschrijving (toelichting)

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

Kwaliteit (toelichting)

Er is een begin gemaakt met een cultuurhistorische waardenkaart, waarin belangrijke cultuurhistorische landschapselementen weergegeven worden. Dit kaartmateriaal wordt in 2024 verder uitgewerkt en aangevuld met missende zaken. Op basis van deze kaarten kan bekeken worden of en in hoeverre bescherming gewenst is en kan daarop beleid worden geformuleerd.

Doelstellingen

We behouden de rijkdom aan natuur (biodiversiteit) en streven naar verbetering

De rijkdom aan natuur (biodiversiteit), cultuurhistorie, landschapselementen en de uitstraling van het buitengebied vormen een sterke identiteit van Opsterland. Het vergt aandacht en zorgvuldigheid om dit landschap te beschermen en te behouden. Het landschap is in ontwikkeling en in combinatie met het beheer van dit gebied wordt de vitaliteit weergegeven. De uitdaging is om ontwikkelingen zodanig ruimte te geven dat deze bijdragen aan de herkenbaarheid van de cultuurhistorische en landschappelijke (kern)waarden van Opsterland. Opsterland draagt bij aan het vergroten van de biodiversiteit op lokale schaal.

Maatregelen

De bescherming en verrijking van de biodiversiteit wordt bevorderd.

Omschrijving (toelichting)

We beheren ons openbaar groen zodanig dat de biodiversiteit toeneemt In de openbare ruimte (zie ook programma 5). Daarnaast stimuleren en faciliteren wij particuliere initiatieven om de biodiversiteit te bevorderen.

Kwaliteit (toelichting)

De ingezette lijn om het openbaar groen steeds verder ecologisch te beheren is voortgezet.

Er zijn meerdere particuliere initiatieven ondersteund.

Doelstellingen

We dragen bij aan een duurzame, toekomstbestendige en grondgebonden landbouwsector in Opsterland.

De landbouw is een belangrijke sector voor de Opsterlandse economie, de identiteit en het landschap. Boeren zijn belangrijke hoeders van ons buitengebied. Een perspectief voor een toekomstbestendige en grondgebonden landbouwsector is gewenst.

Maatregelen

We werken de mogelijkheden uit voor een duurzame, toekomstbestendige en grondgebonden landbouwsector in Opsterland

Omschrijving (toelichting)

We bekijken samen met de sector en met individuele ondernemers hoe een duurzame, toekomstbestendige en grondgebonden landbouwsector in Opsterland eruit kan zien. De provincie streeft naar duurzame, natuurinclusieve landbouw in 2025. Wij sluiten ons hierbij aan en ondersteunen daarvoor de provinciale landbouwdeals.

Bij het dossier “stikstof” gaan we open in gesprek. De gemeente hoort een belangrijke rol te spelen in dit dossier, bijvoorbeeld bij Gebiedsgerichte Aanpak (GGA) en het Nationaal Programma Landelijk Gebied (NPLG). Hierover maken we nader afspraken met provincie en buurgemeenten.

We onderzoeken hoe we ruimte kunnen bieden aan uitbreiding van taken, activiteiten en bestemmingen bij boerderijen.

Met andere gemeenten en de werkgroep agrarische sector van de P10 spelen we een rol in de lobby richting provincie en Rijk.

In het Algemeen Bestuur P10 is een werkdocument vastgesteld dat voor verschillende gemeenten behulpzaam kan zijn bij het bevorderen van natuurinclusieve landbouw. In 2023 worden de aanbevelingen en conclusies verder uitgewerkt onder de paraplu van de Agenda van het Platteland (P10).

Kwaliteit (toelichting)

In Fryslân is gewerkt aan het FPLG volgens de methodiek van "de Friese aanpak. Omdat onze gemeente een aantal Natura-2000 en NNN-gebieden heeft, is Opsterland er goed van doordrongen dat dit dossier alle aandacht verdient: De maatregelen uit het NPLG kennen we nog niet, maar het is goed denkbaar dat onze gemeente hier bovenproportioneel mee geconfronteerd gaat worden.

Het NPLG en het FPLG gaan over Stikstof, broeikasgassen, water, natuurwaarden en de verbanden daartussen. Dit raakt de agrarische sector en het is gebleken dat dit politiek ook een zeer beladen aangelegenheid is, zeker als de doelstellingen concreet benoemd worden.

Omdat de doelen uiteindelijk via gebiedsprocessen in de verschillende regio's verwezenlijkt moeten worden, zijn duidelijke objectieve doelen onmisbaar. In ambtelijke en bestuurlijke overleggen heeft

Opsterland - samen met de OWO-partners - de provincie daarom steeds opgeroepen om duidelijkheid te verschaffen.

In 2024 en volgende jaren zal dit verder vervolgd worden.

Thema Grondexploitatie - niet bedrijventerreinen en vastgoed

Doelstellingen

Het gemeentelijk vastgoed is geschikt voor de in de begroting geformuleerde gebruiksdoelstellingen.

Met de kadernota Vastgoedbeleid (2022) wordt aansluiting gevonden bij relevante beleidsstukken, waaronder het dorpsuizenbeleid.

Maatregelen

Vastgoedbeheer conform de kadernota Vastgoedbeleid (2022)

Omschrijving (toelichting)

Implementeren van de vijf beleidskaders uit de kadernota Vastgoedbeleid.

Afstemmen taken en rollen van de verschillende beleidsdomeinen met vastgoedexploitatie en het vastgoedbeheer.

Beoordelen nuttig en effectief gebruik door (maatschappelijke) organisaties en verenigingen.

Vastleggen van een financieel gezonde, nuttige en effectieve verkoop- en verwervingsstrategie; waarbij eindigheid van exploitatie bij oplopende tekorten of functieverlies.

Realiseren van kostprijs dekkende huurprijzen in relatie tot subsidies vanuit maatschappelijk beleid.

Verduurzaming van het vastgoed ten behoeve van klimaatdoelstellingen.

Duurzame instandhouding, vernieuwing en renovatie waar nodig en betaalbaar.

Kwaliteit (toelichting)

In 2023 is het vervolg op vastgoedbeleid opgestart. Intern is er een structurele afstemming met de betreffende beleidsambtenaren. Voor de inventarisatie en vastleggen van de huidige situatie zijn gesprekken gestart met de diverse maatschappelijke organisaties, over eigenaarschap, uitwerking, vastlegging en onderhoudsplanning en –reservering. Dit proces heeft per vastgoedobject een eigen doorlooptijd. In 2024 en 2025 wordt dat afgerond. Tegelijk zijn de gesprekken ook een beoordeling per object over effectief gebruik en de huurprijzen. Het opstellen van een financieel gezonde vastgoedstrategie start hierna. De verduurzaming van het vastgoed wordt opgepakt als de kansen zich voordoen zoals bij verbouw en aanpassingen of bij verzoeken vanuit de maatschappelijke organisaties en subsidies.

Doelstellingen

Wij hebben een toekomstgericht woonklimaat dat aansluit op demografische ontwikkelingen en dat bijdraagt aan een de leefbaarheid en vitaliteit van de woonomgeving

In nagenoeg alle dorpen zijn gronden in gemeentelijk eigendom die kunnen worden ingezet voor woningbouw.

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)

Wij voeren een passend grondbeleid. Dit betekent dat per ruimtelijk initiatief beoordeeld wordt of de gemeente een actief (gemeente investeert in grond en loopt ondernemersrisico) of passief (gemeente faciliteert en verhaalt kosten op initiatiefnemer) grondbeleid voert.

De Nota grondbeleid zal in 2024 vernieuwd worden. De huidige nota is meer dan vier jaar oud, maar kan nog zonder problemen toegepast worden.

Loevestein fase 5 is een sleutelproject dat met voorrang ontwikkeld gaat worden. In 2024 zal begonnen worden met het stedenbouwkundige ontwerp en de financiële haalbaarheid.

Beleidsindicatoren

Beleidsindicatoren	Eenheid	Opsterland				Nederland			
		2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023
Gemiddelde WOZ-waarde	per € 1.000	240	261	287 [^]	332 [^]	271	290	317 [^]	369 [^]
Nieuw gebouwde woningen	Aantal per 1.000 woningen	9,7	6,6	4,9	*	8,9	8,9	9,3	*
Demografische druk 20-64 jaar	%	79,3%	79,2%	80,5%	80,7%	70,0%	70,1%	70,3%	70,3%
Gemeentelijke woonlasten eenpersoons huishouden	In euro's	622	650	714	715	700	733	823	860
Gemeentelijke woonlasten meerpersoons huishouden	In euro's	722	754	823	824	773	810	905	942

[^]voorlopig

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

Bron: www.waarstaatjegemeente.nl - Bron geraadpleegd op 12 maart 2024

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.

x € 1.000

Exploitatie	Realisatie 2022	Begroting 2023 (Primair)	Begroting 2023 (incl wijzigingen)	Realisatie 2023	Mutatie begroting /realisatie 2023
Lasten	4.172	1.953	1.956	2.068	112
Baten	4.597	2.003	1.772	2.285	513
Saldo voor bestemming	425	50	-184	217	401
Mutaties reserves					
Lasten	228	-	-	83	83
Baten	96	-	380	355	-25
Saldo na bestemming	294	50	196	489	293

Specificatie per taakveld

x € 1.000

Specificatie	Begroting 2023 (incl wijzigingen)	Realisatie 2023	Mutatie begroting /realisatie 2023
Saldo per taakveld			
8.1 Ruimte en leefomgeving	-326	-243	83
8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)	165	525	360
8.3 Wonen en bouwen	-23	-64	-41
Saldo voor bestemming	-184	217	401
Stortingen reserves			
Reserve komplannen	-	-83	-83
Totaal stortingen reserves	-	-83	-83
Onttrekkingen reserves			
Invoering omgevingswet	380	275	-105
MARAP VTH	-	80	80
Totaal onttrekkingen reserves	380	355	-25
Saldo na bestemming	196	489	293

Toelichting op de financiën

Het saldo op dit programma geeft in 2023 een voordeel van € 293.000

Taakveld 8.1 Ruimtelijke ordening geeft in 2023 een voordeel van € 83.000

Het voordeel op dit taakveld wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door hogere uitgaven voor bestemmingsplannen (€ 9.000 nadeel), niet geraamde leges voor wijzigingen in bestemmingplannen (€ 41.000) en een exploitatiebijdrage voor planontwikkeling de Vrieswijk (€ 51.000 voordeel). Het voordeel van € 83.000 is toegevoegd aan de egalisatiereserve komplannen.

Taakveld 8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen) geeft in 2023 een voordeel van € 360.000.

In de paragraaf Grondbeleid wordt dit taakveld toegelicht.

Taakveld 8.3 Wonen en bouwen geeft in 2023 een nadeel van € 41.000

De lagere inkomsten van de leges van omgevingsvergunningen geven een nadeel van € 25.000. De hogere kosten voor welstandsadviesing geven een nadeel van € 33.000. De hogere kosten voor

welstand liggen in lijn met de verhoging van de totale opbrengst van de leges met €300.000 (begrotingswijziging december 2023).

De invoeringskosten van de omgevingswet waren €25.000 lager dan begroot, dit een voordeel. Hierdoor is de onttrekking uit de reserve invoering omgevingswet ook € 25.000 lager.

De pilot Tiny Houses in Gorredijk geeft nog geen opbrengsten, dit geeft een nadeel van €13.000. Het overige voordeel in dit taakveld is € 4.000.

De mutatie in de reserves wordt toegelicht in taakveld 8.1 en 8.3.