

Programma 8 | Bouwen, wonen en gronden



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 beperken ons als gemeente steeds meer tot de gemeentelijke kerntaken. En we spelen actief in op initiatieven vanuit de samenleving.

De nieuwe Omgevingswet, die vanaf medio 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 belangrijke beleidsaanzetten gegeven en in het kader van de Omgevingswet gaan we de visie 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 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 (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 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

Borgen erfgoed 2020-2022

Als bouwsteen voor de Omgevingsvisie herijken we ons erfgoedbeleid.

Portefeuillehouder: A. Postma Wethouder

■ Kwaliteit

- We organiseren een kennisbijeenkomst om samen met de Mienskip in beeld te brengen hoe we om willen gaan met het landschap.
- We ronden een inventarisatie af van cultuurhistorische landschapselementen. We gebruiken dit om het cultuurhistorisch beleid vorm te geven.
- We brengen de archeologische waarden in beeld en stellen advieskaarten op om deze waarden te beschermen.
- We borgen de archeologische waarden in ruimtelijke plannen.
- We actualiseren de welstandsnota.
- We brengen in beeld hoe we om willen gaan met de advisering over ruimtelijke kwaliteit als de Omgevingswet in werking treedt.

Invoering omgevingswet

Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 1 juli 2022 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.

Portefeuillehouder: A. Postma Wethouder

Startdatum: 25-08-2020 Einddatum: 31-08-2021

■ Kwaliteit

- 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 2022

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.

Portefeuillehouder: A. Postma Wethouder

■ **Kwaliteit**

- 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.

Wij bevorderen natuurinclusieve landbouw

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

Portefeuillehouder: A. Postma Wethouder

Startdatum: 24-07-2018

■ **Kwaliteit**

- 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 Provinciale Veenweideprogramma dragen we – samen met andere gemeenten – bij aan professionele inbreng en advisering.
- Opsterland is binnen de P10 lid van de werkgroep agrarische sector. In het AB P10 is een werkdocument vastgesteld dat voor verschillende gemeenten behulpzaam kan zijn bij het bevorderen van natuurinclusieve landbouw. In 2022 worden de aanbevelingen en conclusies verder uitgewerkt onder de paraplu van de Agenda van het Platteland (P10).

Wij stellen een omgevingsvisie op in 2021

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.

Portefeuillehouder: A. Postma Wethouder

■ **Kwaliteit**

Begin 2022 is er een conceptvisie gereed voor formele inspraak. De vaststelling is voorzien in de tweede helft van 2022, na de invoeringsdatum van de Omgevingswet.

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

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).

Portefeuillehouder: A. Postma Wethouder

Startdatum: 24-07-2018

■ **Kwaliteit**

- Wij ondersteunen initiatieven van ontwikkelaars en dorpen op basis van de werkelijke woonbehoefte van de dorpen en we onderzoeken de daadwerkelijke realisatie. 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.
- We maken jaarlijks prestatieafspraken met de woningcorporaties Elkien en WoonFriesland en de huurdersvereniging De Bewonersraad.
- Wij geven bouw kavels uit waarbij we uitgaan van een gedifferentieerd woningaanbod in de gemeente en er ook rekening wordt gehouden met de vraag vanuit verschillende doelgroepen.

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.

Portefeuillehouder: A. Postma Wethouder

■ **Kwaliteit**

Er is regelmatig overleg met dorpen en ontwikkelaars over initiatieven en plannen.

Verbonden partijen

Taken op het gebied van welstandsadviesing worden uitgevoerd door de gemeenschappelijke regeling Hûs en Hiem.

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.

Maatregelen

Passend grondbeleid

Portefeuillehouder: R. Jonkman Wethouder

Startdatum: 26-08-2021

Kwaliteit

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

Beleidsindicatoren

		Opsterland					Nederland				
Beleidsindicatoren	Eenheid	2017	2018	2019	2020	2021	2017	2018	2019	2020	2021
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	10	*	8	9	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	650	644	649	669	700	733
Gemeentelijke woonlasten meerpersoons huishouden	In euro's	681	706	712	722	754	723	721	739	773	810

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

Bron: www.waarstaatjegemeente.nl - Bron geraadpleegd op 12 augustus 2021

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 2020	Begroting 2021 (incl wijzigingen)	Begroting 2022	MJB 2023	MJB 2024	MJB 2025
Lasten	4.784	3.414	2.658	2.485	1.648	1.636
Baten	5.792	3.301	2.709	2.473	1.268	1.268
Saldo voor bestemming	1.008	-113	51	-12	-380	-368
Mutaties reserves						
Lasten	5	-	-	-	-	-
Baten	200	169	-	-	-	-
Saldo na bestemming	1.203	56	51	-12	-380	-368

Specificatie per taakveld

x € 1.000

Specificatie	Begroting 2021	Begroting 2022	Mutatie begroting 2021/2022
Saldo per taakveld			
8.1 Ruimtelijke ordening	-512	-265	248
8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)	1.138	711	-427
8.3 Wonen en bouwen	-738	-395	343
Saldo voor bestemming	-113	51	164
Stortingen reserves			
Komplannen	-	-	-
Totaal stortingen reserves	-	-	-
Onttrekkingen reserves			
Komplannen	144	-	-144
Onttrekking AR vrije deel tbv Woonplannen-ontwikkelagenda	25	-	-25
Totaal onttrekkingen reserves	169	-	-169
Saldo na bestemming	56	51	-5

Toelichting op de financiën

Het saldo op dit programma is in 2022 € 5.000 nadeliger dan in 2021.

Taakveld 8.1 Ruimtelijke ordening geeft in 2022 een voordeel van € 248.000 ten opzichte van 2021.

Het voordeel wordt voornamelijk veroorzaakt door onttrekking van de reserve Komplannen zoals aangevraagd bij de perspectiefbrief 2020 en 2021. Deze aanvraag betreft extra capaciteit voor ruimtelijke ordening, erfgoed en welstand. In de reservemutatie wordt het effect geneutraliseerd € 144.000. Bij de perspectiefbrief 2021 is ook € 50.000 incidenteel beschikbaar gesteld voor de Kerkenvisie. In 2022 geeft dit een voordeel. Bij de begroting 2021 is voor Geweldig Gorredijk voor 2021 € 38.000 en 2022 € 17.000 beschikbaar gesteld voor proceskosten. De lagere proceskosten in 2022 geven een voordeel van € 21.000. De kredieten Bakkeveen (25 jaar) uit de perspectiefbrief 2021 geven in 2022 geen kapitaalslasten. Dit geeft een voordeel van € 14.000. De doorberekening van de personeelslasten geeft

een voordeel van € 18.000. Naast de hogere personeelskosten zijn er minder fte's toegerekend aan dit taakveld. De doorberekening van de rentekosten geeft een nadeel van € 2.000. De overige posten zijn € 3.000 voordelig.

Taakveld 8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen) geeft in 2022 een nadeel van €427.000 ten opzichte van 2021.

In de paragraaf Grondbeleid wordt dit taakveld toegelicht.

Taakveld 8.3 Wonen en bouwen geeft in 2022 een voordeel van €343.000 ten opzichte van 2021.

Bij de perspectiefbrief 2021 is voor 2022 € 270.000 beschikbaar gesteld voor de invoering van de Omgevingswet. Voor 2021 was € 487.000 beschikbaar gesteld vanuit de begroting 2021 en perspectiefbrief 2021. Dit geeft voor 2022 een voordeel van € 217.000. Door de in 2021 vastgestelde tariefsverhoging van de omgevingsvergunningen activiteit bouw stijgen de opbrengsten met € 40.000. Dit is een voordeel. De ontwikkelagenda leefbaarheid geeft een voordeel van € 45.000 door lagere kosten in 2022. De lagere kosten worden veroorzaakt door een lagere raming van het basisbudget vanuit de perspectiefbrief 2019 € 20.000 en een resultaatsbestemming in 2021 € 25.000. Het effect van de resultaatsbestemming wordt geneutraliseerd in de reservemutatie. De doorberekening van de personeelslasten geeft een voordeel van € 47.000. Naast de hogere personeelskosten zijn er minder fte's toegerekend aan dit taakveld. De doorberekening van de rentekosten geeft een nadeel van € 5.000. Overige posten zijn € 1.000 nadelig.

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