

Programma 8 | Bouwen, wonen en gronden



Programma 8 | Bouwen, wonen en gronden

Plattelandsgemeente

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

Omgevingswet

Sinds 2024 treedt de Omgevingswet 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.

Omgevingsplan

Ons Omgevingsplan is actueel. Het tijdelijke omgevingsplan is opgebouwd uit voormalige bestemmingsplannen, in de periode tot eind 2031 moeten we alle regels in het nieuwe deel van het Omgevingsplan opnemen. Op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/> (landelijke website) is ons Omgevingsplan raadpleegbaar.

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

Omgevingsvisie 2023

Woonvisie (2023)

Welstandsnota Opsterland (laatste wijziging 2009)

Regionale woningbouwafspraken Zuidoost Fryslân 2022-2026

Regionale Woondeal 2020 - 2030

Nota grondbeleid (2025)

Beleidsplan Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving Fysieke Ruimtelijke Leefomgeving

2020-2024 OWO-gemeenten

Omgevingsplan

Reguliere werkzaamheden

- Diverse planologische producten
- Uitvoering grondbeleid en gronzaken
- 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

Omschrijving (toelichting)

De nadruk ligt op de taken die we als gemeentelijke overheid hebben. Daarnaast speelt een aantal ontwikkelingen op een hoger niveau. Denk aan NOVEX en NOVEX-Lelylijn en aan het Nationaal en het Fries Programma Landelijk Gebied, de energie-infrastructuur en de Blauwe Drager.

Maatregelen

Opstellen ruimtelijk kwaliteitsbeleid

Omschrijving (toelichting)

Behoeftte aan nieuw beleid omgevingskwaliteit

Door de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is er behoefte aan nieuw beleid over omgevingskwaliteit (welstand) voor bouwinitiatieven. De wet vraagt om een meer integrale benadering met ruimte voor maatwerk. Hiermee voorzien we in een behoefte die ook zonder Omgevingswet bestaat. Het huidige beleid is toe aan actualisering, nieuwe tijden en nieuwe inzichten vragen om nieuw beleid. Denk bijvoorbeeld aan het verduurzamen van woningen, zonnepanelen en zon-oriëntatie bij nieuwbouw of aan nieuwe (biobased) bouwmaterialen: dit vraagt om eigentijds beleid omgevingskwaliteit.

In OWO-verband is via een pilot ervaring opgedaan met een nieuwe methode voor omgevingskwaliteit/welstand. Er is daarbij verschil gemaakt tussen de sneltoets-methode en de gespreks-methode. De sneltoets-methode houdt in dat de vergunningverleners aan de hand van de sneltoetscriteria de meest voorkomende initiatieven zelf kunnen beoordelen. De gespreks-methode houdt in dat een bouwplan wordt beoordeeld vanuit zijn specifieke context (gebiedsdoelen en ontwerp vragen) in een gesprek met de initiatiefnemer en de adviescommissie omgevingskwaliteit.

OWO-samenwerking voor nieuw beleid omgevingskwaliteit

In OWO-verband gaan we de komende periode samenwerken om tot nieuw beleid omgevingskwaliteit te komen. Er ligt begin 2026 een gezamenlijk projectplan. Aan de hand daarvan wordt in 2026 gewerkt aan de drie nieuwe nota's omgevingskwaliteit. We kiezen daarbij voor eenzelfde systematiek, waarbij de kaders per gebied kunnen verschillen. Eindresultaat is een eigen Nota Omgevingskwaliteit voor Opsterland (eind 2026/1e helft 2027). We maken voor het opstellen van de nota gebruik van een deskundig bureau.

Sneltoetscriteria

In 2026 gaan we ook aan de slag met het evalueren en uitbreiden van de in 2024 vastgestelde sneltoetscriteria.

Opstellen Ruimtelijk Ontwikkelings Perspectief (ROP)

Omschrijving (toelichting)

In 2023 heeft de raad de omgevingsvisie voor Opsterland vastgesteld, en sinds de invoering van de Omgevingswet hebben we ervaring opgedaan met deze wet en de mogelijkheden die deze wet ons biedt voor betere toekenning van functies aan de ruimte in Opsterland. Uitgangspunt is dat we een samenhangend beeld hebben van de verschillende toekomstige ruimtevragers en de plekken waar die het beste gesitueerd kunnen zijn, waardoor we met ieder ruimtelijk initiatief de kwaliteit van de leefomgeving gaan verbeteren. Dit werken we uit in een ROP die we vastleggen en willen aanbieden aan de raad in 2026.

Deze ROP zal ook nuttig zijn als er gewerkt gaat worden aan de volgende actualisering van de omgevingsvisie en uiteindelijk door kunnen klinken in het omgevingsplan voor Opsterland. Hierdoor 'blijft Opsterlân Opsterlân', benutten we de ruimte optimaal en geven we initiatiefnemers meer duidelijkheid waar in Opsterland een nieuw initiatief wel en geen kans van slagen heeft.

Thema Landschap, Natuur, Biodiversiteit, Landbouw en Erfgoed

Doelstellingen

Het behoud van waardevolle historische objecten is geborgd in beleid

Omschrijving (toelichting)

In 2023 zijn we gestart met gemeentelijk monumentenbeleid. Dit bouwen we verder uit. Onder andere door een begin te maken met het aanwijzen van gemeentelijke monumenten. Dit gebeurt met medewerking van de eigenaren.

Maatregelen

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

Omschrijving (toelichting)

In 2023 heeft de gemeenteraad een Erfgoedverordening vastgesteld die afgestemd is op de Omgevingswet. We zetten in 2026 de volgende stappen als vervolg op de gezette stappen in 2024 en 2025.

1. In 2026 gaan we verder met het ontwikkelen van een cultuurhistorische waardenkaart.
2. We werken in 2026 verder aan een beleidsnotitie cultuurhistorie. Daarmee beschermen we cultuurhistorisch waardevolle relictten. We werken ook aan een landschapsbiografie met kernkwaliteiten.
3. We werken in 2026 verder aan de uitwerking van de resultaten van de inventarisatie historische interieurs.
4. De aanwijzing van gemeentelijke monumenten wordt afgerond.
5. Er wordt een nieuwe notitie gebouwd erfgoed geschreven, met een paragraaf over duurzaam erfgoed, en voorgelegd aan de raad.
6. Er wordt een uitvoeringsprogramma archeologie geschreven onder andere om de bewustwording van archeologie te vergroten.

Doelstellingen

We behouden landschappelijk en cultuurhistorisch kenmerkende elementen

Omschrijving (toelichting)

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

Maatregelen

We onderzoeken 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. In 2026 wordt hieraan een vervolg gegeven door het uitwerken van cultuurhistorische waardenkaarten en beleid voor cultuurhistorische landschapsaspecten met een afgewogen beschermingsregime. Qua gebouwd erfgoed, ook beeldbepalende onderdelen van het landschap, gaan we kijken of er een beschermingsregime wenselijk is voor de panden die karakteristiek zijn en of de bescherming van naoorlogs gebouwd erfgoed gewenst is.

Thema Grondexploitatie - niet bedrijventerreinen en vastgoed

Doelstellingen

Wij hebben een toekomstgericht woonklimaat

Omschrijving (toelichting)

We hebben een toekomstgericht woonklimaat. Dat sluit aan bij de ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling. Het draagt bij aan de leefbaarheid van de woonomgeving.

In de Regionale Woondeal Zuidoost Fryslân heeft Opsterland vijf zogenoemde sleutelprojecten opgevoerd (Loevestein fase 5 Gorredijk, Aylvalân Bakkeveen, Fûgelliet noord Ureterp, Terwispel Kolderveen en Langezwaag noord). Dit zijn projecten die een bijdrage leveren aan de volkshuisvestelijke doelen (voldoende betaalbare woningen, corporatiewoningen en wonen en zorg voor ouderen). Rijk, provincie en gemeente vinden dat we daar tijd en geld in moeten steken. Binnen deze vijf sleutelprojecten realiseren wij 410 woningen.

In de Woonvisie gemeente Opsterland staat verder dat we in elk dorp woningbouw mogelijk maken binnen de rode contouren (zoals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening). Zo kunnen we bestaande initiatieven ondersteunen en binnenstedelijke mogelijkheden (zoals vrijkomende scholen) benutten.

Maatregelen

We zetten verdere stappen in de sleutelprojecten woningbouw

Omschrijving (toelichting)

1. Opsterland moet Opsterland blijven, we richten ons op inbreiding boven uitbreiding en plannen 1000 nieuwe woningen in Opsterland voor de verschillende doelgroepen van 2026 tot 2035.
2. We gaan proberen ruimte te creëren in ruimtelijk beleid om zo (tijdelijk) meer betaalbare (huur) woningruimte te realiseren voor alleenstaande jongeren tussen de 20 en 35 jaar.
3. In 2026 zullen de nieuwbouwwoningen in sleutelprojecten Langezwaag Noord in Langezwaag en Fugelliet Noord in Ureterp naar verwachting opgeleverd worden.
4. Kolderveen in Terwispel en Loevestein in Gorredijk worden gefaseerd opgeleverd waarvan een significant deel in 2026.
5. Daarnaast blijven we in 2026 aan het werk met de voorbereiding en uitvoering van woningbouwprojecten in de overige dorpen zoals Tynje, Nij Beets en Beetsterzwaag. De voortgang wordt transparant vermeld op <https://www.opsterland.nl/woningbouw>. Daarin voeren we actief grondbeleid.
6. Ontwikkeling van Aylvalân Bakkeveen wordt gehinderd door het uitblijven van echte oplossingen voor het stikstofprobleem in Natura2000-gebieden. Als gemeente blijven we zoeken naar mogelijke oplossingen hiervoor binnen de bestaande spelregels.
7. Overeenkomstig de Omgevingsvisie en woonvisie geven we nadere invulling aan uitvoering van de 1e herijking van de Regionale woondeal waarbij de hoeveelheid woningen die we plannen is gebaseerd op de prognose van de Provinsje Fryslân.
8. Indien de Wet versterking regie volkshuisvesting per 1 januari 2026 van kracht wordt, maken we een volkshuisvestingsprogramma als vervanging van de huidige Woonvisie.
9. In 2026 wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke uitvoeringsagenda van de vastgestelde regionale woonzorgvisie.\
10. We maken met woningcorporaties lange termijn afspraken met als doel om in 2029 30% van de nieuwbouw sociale woningbouw te laten zijn.

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 voor de reserves van programma 8 meegenomen.

Exploitatie						
x € 1.000	Realisatie 2024	Begr. 2025 (incl wijz)	Begr. 2026	MJB 2027	MJB 2028	MJB 2029
Lasten	2.089	2.226	3.132	3.515	2.490	2.186
Baten	2.276	1.160	1.664	2.220	871	943
Saldo voor bestemming	187	-1.066	-1.468	-1.295	-1.620	-1.243
Mutaties reserves						
Lasten	431	-	-	-	-	-
Baten	31	207	274	40	-	-
Saldo na bestemming	-214	-859	-1.194	-1.255	-1.620	-1.243

Specificatie per taakveld

x € 1.000	Realisatie 2024	Begr. 2025 (incl wijz)	Begr. 2026	Mut B25<>B26
Lasten				
8.1 Ruimtelijke ordening	609	628	921	292
8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)	358	556	1.022	466
8.3 Wonen en bouwen	1.122	1.041	1.190	149
Totaal lasten	2.089	2.226	3.132	907
Baten				
8.1 Ruimtelijke ordening	376	-	-	-
8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)	891	698	993	295
8.3 Wonen en bouwen	1.009	462	672	210
Totaal baten	2.276	1.160	1.664	505
Saldo voor bestemming	187	-1.066	-1.468	-402
Mutaties reserves				
Stortingen reserves	-431	0	0	0
Onttrekkingen reserves	31	207	274	67
Totaal mutaties reserves	-400	207	274	67
Saldo na bestemming	-214	-859	-1.194	-335

Toelichting op de financiën

Het saldo op dit programma is in 2026 € 335.000 nadeliger dan in 2025.

Lasten:

Taakveld 8.1 Ruimtelijke ordening: de lasten zijn in 2026 € 292.000 gestegen.

- In 2026 zijn de toegerekende directe personeelslasten € 390.000 hoger.
- De kosten voor ruimtelijke plannen zijn € 63.000 lager (PPB2025).

Taakveld 8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen): de lasten zijn in 2026 € 466.000 gestegen.

- In de paragraaf Grondbeleid wordt dit taakveld toegelicht.

Taakveld 8.3 Wonen en bouwen: de lasten zijn in 2026 € 149.000 gestegen.

- De afschrijvingslasten zijn € 79.000 hoger door hoofdzakelijk de wijkvernieuwing in Gorredijk.
- In 2026 zijn de toegerekende directe personeelslasten € 40.000 hoger.
- Invoeringskosten van de Omgevingswet zijn € 30.000 hoger dan in 2025 (PPB2025).

Baten:

Taakveld 8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen): de baten zijn in 2026 € 295.000 gestegen.

- In de paragraaf Grondbeleid wordt dit taakveld toegelicht.

Taakveld 8.3 Wonen en bouwen: de baten zijn in 2026 € 210.000 gestegen.

- De baten voor de omgevingsvergunningen activiteit bouw zijn vanaf 2026 verhoogd (€ 210.000, B2026).

Reserves:

De kosten voor de implementatie van de omgevingswet worden onttrokken uit de reserve Ruimtelijke plannen €274.000 (PPB2025).