

# 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 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 belangrijke beleidsaanzetten gegeven. In het kader van de Omgevingswet gaan we deze 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 (2017). Deze dient onder meer voor het maken van prestatieafspraken met woningcorporaties en afspraken met andere maatschappelijke partners en 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](http://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/programma ruimtelijke plannen 2015-2016

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.**

## ■ Stand van zaken

### Maatregelen

#### Borgen erfgoed 2020-2021

##### Omschrijving (toelichting)

Als bouwsteen voor de Omgevingsvisie herijken we ons erfgoedbeleid.

##### Kwaliteit (toelichting)

- 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.

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

##### Omschrijving (toelichting)

Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 1 januari 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.

### **Kwaliteit (toelichting)**

- 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.

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.

## **Wij bevorderen natuurinclusieve landbouw**

### **Omschrijving (toelichting)**

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

### **Kwaliteit (toelichting)**

- 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.

- In de werkgroep P10-landbouw werken we aan een document dat verschillende gemeenten behulpzaam kan zijn bij dit thema.

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.
- In de werkgroep P10-landbouw werken we aan een document dat verschillende gemeenten behulpzaam kan zijn bij dit thema.

### **Wij stellen een omgevingsvisie op in 2021**

#### **Omschrijving (toelichting)**

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

#### **Kwaliteit (toelichting)**

- We verzamelen met stakeholders en inwoners meerdere zogenaamde “bouwstenen”, onder andere over duurzaamheid/energietransitie en erfgoed.
- Eind 2021 is er een conceptvisie gereed voor formele inspraak.
- De vaststelling is voorzien in de eerste helft van 2022 na de invoeringsdatum van de Omgevingswet.

Portefeuillehouder: A. Postma Wethouder

#### **Kwaliteit**

- We verzamelen met stakeholders en inwoners meerdere zogenaamde “bouwstenen”, onder andere over duurzaamheid/energietransitie en erfgoed.
- Eind 2021 is er een conceptvisie gereed voor formele inspraak.
- De vaststelling is voorzien in de eerste helft van 2022 na de invoeringsdatum van de Omgevingswet.

### **Opstellen ruimtelijk kwaliteitsbeleid 2021**

#### **Omschrijving (toelichting)**

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 (toelichting)**

- 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.

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.

## **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.

#### **■ Stand van zaken**

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**

#### **Omschrijving (toelichting)**

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).

#### **Kwaliteit (toelichting)**

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 ook rekening wordt gehouden met de vraag vanuit verschillende doelgroepen.

In 2021 geven we een vervolg aan Loevestein 4 Oost met het bouwrijp maken op basis van het verstrekte raads krediet. Bij de voorbereiding van plangebieden, zoals Aylvalan in Bakkeveen, bereiden we de RO-procedures voor alsook een kredietaanvraag

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 ook rekening wordt gehouden met de vraag vanuit verschillende doelgroepen.

In 2021 geven we een vervolg aan Loevestein 4 Oost met het bouwrijp maken op basis van het verstrekte raads krediet. Bij de voorbereiding van plangebieden, zoals Aylvalan in Bakkeveen, bereiden we de RO-procedures voor alsook een kredietaanvraag

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

#### **Omschrijving (toelichting)**

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.

Portefeuillehouder: A. Postma Wethouder

### **Kwaliteit**

#### **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.**

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. Per locatie wordt een financiële verkenning gemaakt en de financiële risico's worden benoemd. Evenals in voorgaande jaren zal in 2021 een terughoudend en voorzichtig actief grondbeleid worden gevoerd voor ruimtelijke ontwikkelingen

op gemeentelijke grond. Bij ontwikkelingen op particuliere gronden zal de gemeente faciliterend en ondersteunend optreden.

## ■ Stand van zaken

### Beleidsindicatoren

<b>Nieuw gebouwde woningen</b> <i>(het aantal nieuwbouwwoningen, per 1.000 woningen.)</i>	<u>Opsterland:</u>		<u>Fryslân:</u>	<u>Nederland:</u>
	Realisatie:	8,3	7,3	9,2
Bron: ABF - Systeem Woningvoorraad		Gegevensperiode: 2019		
<b>Gemiddelde WOZ-waarde</b> <i>(gemiddelde WOZ waarde van woningen in duizend euro)</i>	<u>Opsterland:</u>		<u>Fryslân:</u>	<u>Nederland:</u>
	Realisatie:	€ 216	€ 186	€ 248
Bron: CBS - Statistiek Waarde Onroerende zaken		Gegevensperiode: 2019		

<b>Demografische druk</b> <i>(het aantal personen van 0 tot 20 jaar en 65 jaar of ouder in verhouding tot de personen van 20 tot 65 jaar)</i>	<u>Opsterland:</u>		<u>Fryslân:</u>	<u>Nederland:</u>
	Realisatie:	79,3%	78,0%	70,0%
Bron: CBS - Bevolkingsstatistiek		Gegevensperiode: 2020		
<b>Gemeentelijke woonlasten éénpersoonshuishouden</b> <i>(Het gemiddelde totaalbedrag in euro's per jaar dat een eenpersoonshuishouden betaalt aan woonlasten.)</i>	<u>Opsterland:</u>		<u>Fryslân:</u>	<u>Nederland:</u>
	Realisatie:	€ 622	€ 660	€ 700
Bron: COELO, Groningen		Gegevensperiode: 2019		

<b>Gemeentelijke woonlasten meerpersoonshuishouden</b> <i>(Het gemiddelde totaalbedrag in euro's per jaar dat een meerpersoonshuishouden betaalt aan woonlasten.)</i>	<u>Opsterland:</u>		<u>Fryslân:</u>	<u>Nederland:</u>
	Realisatie:	€ 722	€ 760	€ 773
Bron: COELO, Groningen		Gegevensperiode: 2019		



## Wat mag het kosten

Bedragen x €1.000

Exploitatie	Realisatie 2019	Begroting 2020 (inc.wijzigingen)	Ontwerpbegroting 2021	MJB 2022	MJB 2023	MJB 2024
Lasten	5.003	3.818	3.227	2.950	1.985	1.956
Baten	3.545	3.600	3.178	2.796	1.704	2.140
Saldo van baten en lasten	-1.458	-218	-50	-154	-281	184
<b>Gerealiseerd resultaat</b>	<b>-1.458</b>	<b>-218</b>	<b>-50</b>	<b>-154</b>	<b>-281</b>	<b>184</b>

### Resultaat programma

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.

Programma 8	Begroting 2021	Begroting 2020	Vershil
Saldo vóór reservemutaties	-50	-158	
Reservemutaties	58	275	
Resultaat na reservemutaties	8	117	109

### Toelichting op de financiën

Het saldo op dit programma is in 2021 € 109.000 nadeliger dan in 2020.

Het geraamde saldo op de bouwgrondexploitatie is in 2021 € 126.000 voordeliger dan in 2020. Voor een verdere toelichting kan worden verwezen naar de paragraaf grondbeleid. Verder was er nog een voordeel van € 20.000 omdat de opbrengst omgevingsvergunningen naar boven is bijgesteld op basis van de ervaringscijfers van de laatste jaren.

De raming van de startersleningen is in 2021 bijgesteld (rente en beheersfee). Deze bijstelling geeft een nadeel van € 25.000.

In het kader van de invoering van de Omgevingswet is er vanaf 2021 een structureel budget van € 22.000 noodzakelijk voor de specifiek benodigde software. Verder is voor de invoering van de Omgevingswet een incidenteel budget van € 302.000 opgenomen.

De investeringen in de herinrichting van de openbare ruimte vanuit het Woonplan worden vanaf 2021 afgeschreven, dit geeft een nadeel van € 63.000. Het betreft herinrichtingen in Gorredijk, Wijnjewoude, Langezwaag en Bakkeveen. Voorheen werden de Woonplannen verrekend met de betreffende bestemmingsreserves. Op basis van de huidige financiële regelgeving is dit niet meer toegestaan. De laatste bestemmingsreserves voor het woonplan zijn vrijgevallen ten gunste van het resultaat 2019.

Voor proceskosten voor het project Geweldig Gorredijk is in 2021 €38.000 en in 2022 € 17.000 opgenomen. Dit extra budget was er in 2020 niet. Dit geeft in 2021 een nadeel van € 38.000 ten opzichte van 2020.

Als gevolg van de gewijzigde verdeling van de overheadkosten is er op dit programma een voordeel van € 200.000 ten opzichte van 2020 (zie ook de toelichting bij programma 0).