

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

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 2023 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 (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)

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

Thema Ruimtelijke ordening

De ruimte zodanig inrichten of herinrichten ter bevordering van een aantrekkelijke en vitale leefomgeving met inachtneming van wet- en regelgeving.

De nieuwe Omgevingswet, die per 2022 fasegewijs zal worden ingevoerd, vraagt anders denken en handelen. Wij zien hierbij goede mogelijkheden in het "gekanteld" werken.

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.

De nieuwe Omgevingswet, die per 2023 fasegewijs zal worden ingevoerd, vraagt anders denken en handelen. Wij zien hierbij goede mogelijkheden in het "gekanteld" werken.

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.

Maatregelen

Borgen erfgoed 2020-2022

Omschrijving (toelichting)

Als bouwsteen voor de Omgevingsvisie herijken we ons erfgoedbeleid.

Kwaliteit (indicator)



Kwaliteit (toelichting)

In de medio 2022 vast te stellen Omgevingsvisie Opsterland is “Identiteit & Erfgoed” een van de leidende thema’s (hoofdstukken). Ambtelijk worden daarvoor de analyses en vraagstukken voorbereid. Cultuurhistorie, archeologie en landschap zijn daarbij sleutelbegrippen. Ook is een onderzoek gestart naar nut, noodzaak en haalbaarheid van het opstellen van een lijst van gemeentelijke monumenten.

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.

Kwaliteit (indicator)



Kwaliteit (toelichting)

Omgevingswet

De implementatie van de Omgevingswet is in OWO-verband opgepakt. In februari 2022 heeft de minister aangekondigd dat de invoering Omgevingswet (opnieuw) is verschoven; nu naar eind 2022. (We vinden het relevant om dat hier bij de Jaarrekening 2021 wel te noemen).

De taakstelling daarbij is enerzijds de realisatie van een digitaal toegankelijk systeem van vergunningverlening en regels voor de burgers. Dat wordt het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO)

genoemd. Daarnaast is een belangrijke doelstelling om de ruimtelijke ontwikkelingen meer integraal te maken. Door de scope van het beleid te verbreden en door belanghebbenden en partners hierbij te betrekken.

Procesgroep gemeenteraad

Voor de procesgroep zijn in 2021 een negental bijeenkomsten georganiseerd. Raadsleden zijn geïnformeerd en hebben kunnen meepraten en meedenken over de Omgevingsvisie, het Omgevingsplan, het bindend adviesrecht, delegatie en participatie. Op 31 mei 2021 heeft er een OWO-brede gemeenteraadsvergadering plaatsgevonden o.l.v. een medewerker VNG. Het thema was “OWO- samenwerking Omgevingswet, klaar voor de toekomst”.

Wat hebben we gedaan?

Aanschaf nieuwe ICT-systemen

Het afgelopen jaar is in OWO-verband onder andere een nieuw VTH-zaaksysteem geïmplementeerd. Dit bevindt zich nog in de testfase en er wordt geoefend met het DSO. Naast een nieuw VTH-zaaksysteem is de plansoftware aangepast aan de Omgevingswet.

Afspraken ketenpartners

Met onze ketenpartners (Provincie, Wetterskip Fryslan, FUMO, GGD, Rijkswaterstaat en Veiligheidsregio) hebben we duidelijke afspraken kunnen maken om na invoering van de wet het vergunningenproces binnen de wettelijke termijn van 8 weken te kunnen afhandelen

De organisatie voorbereiden op Omgevingswet

Door de medewerkers zijn diverse trainingen gevolgd. Waar mogelijk fysiek, maar vaak ook digitaal in de vorm van webinars.

In april 2021 zijn we in OWO-verband gestart met de Pilot Omgevingsplan Appelscha. In gezamenlijkheid maken we een omgevingsplan voor het centrumgebied van Appelscha om met elkaar te kunnen oefenen. Na vaststelling van dit plan zal aan de OWO-gemeenten een handboek met alle bevindingen worden opgeleverd.

Raadsbesluiten

Voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet moet de gemeenteraad een 7-tal raadsbesluiten nemen. In dat kader heeft op 13 december de gemeenteraad de besluiten over het bindend adviesrecht, participatierecht, delegatie en de verordening nadeelcompensatie vastgesteld.

Opstellen ruimtelijk kwaliteitsbeleid

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 (indicator)



Kwaliteit (toelichting)

In VFG-verband bereiden we de herziening van het adviesstelsel Omgevingskwaliteit voor. Op 9 september is tijdens de informatiesessie voor de raad geïnventariseerd welke aandachtspunten en specifiek Opsterlandse elementen van belang zijn in het uitwerken van de herziening. Als vervolg hierop zal in het eerste kwartaal van 2022 een voorstel aan de raad worden aangeboden.

Wij bevorderen natuurinclusieve landbouw

Omschrijving (toelichting)

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

Kwaliteit (indicator)



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 Veenweideprogramma dragen we – samen met andere gemeenten – bij aan professionele inbreng en advisering.

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

Wij stellen een omgevingsvisie op

Omschrijving (toelichting)

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

Kwaliteit (indicator)



Kwaliteit (toelichting)

We hebben bouwstenen verzameld op basis van bestaande beleidsstukken en actuele informatie. We hebben gebruik gemaakt van een matrix die is samengesteld in Fryslab, de Friese samenwerking voor de Omgevingswet. Daarin zijn thema's en opgaven opgenomen, zoals duurzaam ruimtegebruik en omgevingskwaliteit, energietransitie, identiteit en erfgoed, landbouw, biodiversiteit en natuur, leefbare en vitale dorpen.

Over de actualisatie van de Omgevingsvisie hebben we in het kader van de invoering van de Omgevingswet negen keer overleg gehad met de procesgroep van de gemeenteraad.

Onder meer door de coronapandemie is het voorbereidende werk vertraagd. De conceptvisie is naar verwachting in april 2022 beschikbaar. Formele inspraak zal dan naar verwachting in juni 2022 starten.

Thema Wonen

Thema Wonen

Wij hebben een toekomstgericht woonklimaat, dat aansluit op demografische ontwikkelingen.

Doelstellingen

Wij hebben een toekomstgericht woonklimaat

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 (indicator)



Kwaliteit (toelichting)

In 2021 is een start gemaakt met de actualisatie van de woonvisie 2017-2021. In het eerste kwartaal is een rapportage opgesteld over de woonvisie 2017-2021. Daarna zijn er in de loop van het jaar verschillende bijeenkomsten met stakeholders geweest om input te verzamelen voor de actualisatie van de woonvisie. De geactualiseerde woonvisie zal in 2022 ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

De in 2020 gestarte gesprekken met de provincie over nieuwe regionale woningbouwafspraken voor de periode 2020-2030 hebben in 2021 een vervolg gekregen. De nieuwe woningbouwafspraken zullen in 2022 hun beslag krijgen. Vooruitlopend op de definitieve afspraken is in 2021 een shortlist met woningbouwplannen door de provincie geaccordeerd.

In 2021 hebben wij woningbouwinitiatieven van ontwikkelaars en dorpen ondersteund en gefaciliteerd. Het betreft de volgende dorpen: Bakkeveen, Beetsterzwaag, Frieschepalen, Gorredijk, Hemrik, Langezwaag, Nij Beets, Terwispel, Ureterp en Wijnjewoude. We hebben bouw kavels verkocht in Gorredijk, Ureterp en Frieschepalen. Voor de ontwikkeling van de uitbreidingslocatie Loevestein 4 oost Gorredijk is een (koop)overeenkomst gesloten met een lokale projectontwikkelaar. Hier worden ongeveer 50 woningen gerealiseerd. In het voortraject voor de RO-procedure Aylvalân (Bakkeveen) is gebleken dat planontwikkeling hier leidt tot overschrijding van de Stikstofnormen. Hierop is opdracht gegeven tot aanvullend onderzoek, gericht op een maatwerkoplossing die planontwikkeling toch mogelijk moet maken.

Eind 2021 zijn met de woningcorporaties Elkien en WoonFriesland en de huurdersorganisatie De Bewonersraad prestatieafspraken gemaakt voor het jaar 2022.

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.

Kwaliteit (indicator)



Kwaliteit (toelichting)

In 2021 heeft overleg plaatsgevonden met een groot aantal initiatiefnemers en dorpen op welke wijze invulling zou kunnen worden gegeven aan woningbouwplannen. Het gaat om:

- Bakkeveen: Aylvalân;

- Beetsterzwaag: It WagenaarHuys, locatie De Trime (Koningshof);
- Gorredijk: De Vrieslocatie, Tiny Houses, Loevestein 4 West, De Miente;
- Langezwaag: uitbreidingslocatie Langezwaag Noord;
- Nij Beets: Koopmanslocatie, Windlocatie;
- Terwispel: locatie Kolderveen;
- Ureterp: Hege Kamp, Fûgelliet/Wilster;
- Wijnjewoude en Hemrik

Verbonden partijen

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

Thema Grondexploitatie - niet bedrijventerreinen

Thema Grondexploitatie - niet bedrijventerreinen

De doelstelling van het grondbeleid is om op verantwoorde wijze het grondgebruik te beheren en op actieve of passieve (faciliterende) wijze gebruik te maken van grond voor ruimtelijke ontwikkelingen zoals het realiseren van woningbouw en het aanleggen van bedrijventerreinen. Dit gebeurt binnen de daarvoor gestelde termijnen, tegen maatschappelijk aanvaardbare offers en passend binnen de door de raad geformuleerde doelstellingen op het gebied van ruimtelijk en maatschappelijk beleid.

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.

Beleidsindicatoren

		Opsterland				Nederland			
Beleidsindicatoren	Eenheid	2018	2019	2020	2021	2018	2019	2020	2021
Gemiddelde WOZ-waarde	per € 1.000	212	224	241	261	230	250	271	290
Nieuw gebouwde woningen	Aantal per 1.000 woningen	6	8	10	*	9	9	9	*
Demografische druk 20-64 jaar	%	79%	79%	79%	79%	70%	70%	70%	70%
Gemeentelijke woonlasten eenpersoons huishouden	In euro's	599	610	622	650	651	665	700	733
Gemeentelijke woonlasten meerpersoons huishouden	In euro's	706	712	722	754	721	735	773	810

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

Bron: www.waarstaatjegemeente.nl - Bron geraadpleegd op 8 maart 2022

Wat heeft het gekost? ->Resultaat programma

x € 1.000

Exploitatie	Realisatie 2020	Begroting 2021 (primair)	Begroting 2021 (incl wijzigingen)	Realisatie 2021	Mutatie begroting/ realisatie 2021
Lasten	4.784	3.227	3.412	3.316	-96
Baten	5.792	3.178	3.301	4.068	767
Saldo voor bestemming	1.008	-49	-110	752	863
Mutaties reserves					
Lasten	5	-	-	393	393
Baten	200	58	166	166	-
Saldo na bestemming	1.202	9	56	525	470

Specificatie per taakveld

x € 1.000

Specificatie	Begroting 2021	Realisatie 2021	Mutatie begroting/ realisatie 2021
Saldo per taakveld			
8.1 Ruimtelijke ordening	-510	-235	275
8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)	1.138	1.316	178
8.3 Wonen en bouwen	-738	-329	410
Saldo voor bestemming	-110	752	863
Stortingen reserves			
Komplannen	-	-207	-207
Invoering omgevingswet	-	-186	-186
Totaal stortingen reserves	-	-393	-393
Onttrekkingen reserves			
Komplannen	141	141	-
Onttrekking AR Woonplannen	25	25	-
Invoering omgevingswet	-	-	-
Totaal onttrekkingen reserves	166	166	-
Saldo na bestemming	56	525	470

Toelichting op de financiën

Het saldo na bestemming op dit programma is € 470.000

Dit saldo kan als volgt worden gespecificeerd:

Taakveld 8.1 Ruimtelijke ordening geeft in 2021 een voordeel van € 275.000 ten opzichte van de raming.

Bij de perspectiefbrief 2021 is een aanvraag gedaan voor extra capaciteit voor ruimtelijke ordening, erfgoed en welstand €141.000 ten laste van de reserve komplannen. Door krapte op de arbeidsmarkt was het juiste personeel hiervoor niet te vinden en hebben deze uitgaven niet plaatsgevonden. Door ook de overig lagere uitgaven voor komplannen is in totaal €207.000 toegevoegd aan de reserve komplannen.

Bij de perspectiefbrief 2021 is € 50.000 incidenteel beschikbaar gesteld voor de Kerkenvisie. Van dit bedrag is €20.000 besteed aan de ontwikkeling hiervan. Dit geeft een voordeel van €30.000 in dit

taakveld. In 2022 wordt de Kerkenvisie afgerond. Voor het resterende bedrag van €30.000 wordt een resultaatsbestemming aangevraagd.

Bij de begroting 2021 is voor Geweldig Gorredijk voor 2021 € 38.000 beschikbaar gesteld voor proceskosten. Als gevolg van corona heeft de voorgenomen dorpsdialoog vertraging opgelopen waardoor geen kosten zijn gemaakt. Dit geeft een voordeel in dit taakveld. Voor het resterende budget van €38.000 wordt een resultaatsbestemming aangevraagd.

Taakveld 8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen) geeft een voordeel van €178.000.

In de paragraaf Grondbeleid wordt dit taakveld toegelicht.

Taakveld 8.3 Wonen en bouwen geeft een voordeel van €410.000.

Voor de invoering van de Omgevingswet is in 2021 niet het gehele budget uitgegeven, dit geeft een voordeel van €186.000. Dit voordeel is gestort in de egalisatiereserve Omgevingswet.

De vraag naar omgevingsvergunningen was hoger dan begroot, vooral de omgevingsvergunningen voor bouwen. Dit geeft een voordeel van € 189.000 in dit taakveld. De kosten voor de welstandsadvisering bedroegen €20.000 meer dan begroot. Dit geeft een nadeel.

De ontwikkelagenda leefbaarheid is nog niet afgerond dit geeft een lager uitgave van €28.000. In 2022 wordt dit traject afgerond. Hiervoor wordt een resultaatsbestemming van €28.000 aangevraagd.

De overige verschillen in dit taakveld bedragen € 27.000 voordelig.

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