

# Programma 8 | Bouwen, wonen en



## **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.

### *Bestemmingsplannen en Omgevingsplan*

Onze planologische producten (bestemmingsplannen/het omgevingsplan) zijn actueel. De bestemmingsplannen voor het buitengebied, voor de bebouwde kommen en voor de bedrijventerreinen en de beheerverordeningen die nog van kracht zijn, zijn (afzonderlijk) te raadplegen op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) (landelijke website).

### *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 (2018-2021)

Beleidsplan Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving Fysieke Ruimtelijke Leefomgeving 2020-2024 OWO-gemeenten

Omgevingsplan

## **Reguliere werkzaamheden**

- Diverse planologische producten
- Uitvoering grondbeleid en grondzaken
- Accounthouderschap initiatieven samenleving
- Planbegeleiding
- Accounthouderschap en prestatieafspraken Woningcorporaties en huurdersorganisatie

## **Thema Ruimtelijke ordening**

### **Wat willen we bereiken?**

**De gronden in Opsterland hebben een functie die is afgestemd op de functie van de andere (aangrenzende) gronden**

**Wat gaan we daarvoor doen?**

**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/context. Ook de verouderde huidige welstandsnota geeft aanleiding om nieuw beleid te maken.

In OWO-verband is via een pilot ervaring opgedaan met een nieuwe werkwijze/methode voor omgevingskwaliteit/welstand. Er is daarbij een tweedeling 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 aan de hand van omschreven gebiedsdoelen en ontwerp vragen met een initiatiefnemer en de adviescommissie omgevingskwaliteit een gesprek plaatsvindt waarin gekomen wordt tot een waardeoordeel over het bouwplan.

**OWO-samenwerking voor nieuw beleid omgevingskwaliteit**

In OWO-verband gaan we de komende periode (t/m 2025/2026) samenwerken om tot nieuw beleid omgevingskwaliteit te komen. We starten met een gezamenlijk projectplan om tot drie nieuwe nota's omgevingskwaliteit te komen. We kiezen daarbij voor eenzelfde systematiek, waarbij de kaders per gebied kunnen verschillen. We maken voor het opstellen van de nota gebruik van een deskundig bureau.

**Sneltoetscriteria**

Vooruitlopend op nieuw beleid omgevingskwaliteit stellen we de raad op 30 september a.s. voor om alvast de sneltoetscriteria vast te stellen, zodat dit in de praktijk al kan worden toegepast.

## **Thema Wonen**

**Wat willen we bereiken?**

**De woningvoorraad kent mogelijkheden voor doorstroming**

## **Thema Landschap, Natuur, Biodiversiteit, Landbouw en Erfgoed**

**Wat willen we bereiken?**

**Het behoud van waardevolle historische objecten is geborgd in beleid**

**Wat gaan we daarvoor doen?**

**We hebben in 2025 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 2025 de volgende stappen als vervolg op de gezette stappen in 2024.

1. In 2025 gaan we verder met het ontwikkelen van een cultuurhistorische waardenkaart.
2. We stellen in 2025 een beleidsnotitie cultuurhistorie op. Daarmee beschermen we cultuurhistorisch waardevolle relictten. We werken ook aan een landschapsbiografie met kernkwaliteiten.
3. In 2024 is het begraafplaatsenbeleid afgerond. Hierin is aandacht geschonken aan funerair erfgoed. We bouwen verder aan de bescherming van funerair erfgoed op de gemeentelijke begraafplaatsen

door onder andere het laten vaststellen van een lijst met waardevolle grafmonumenten en een beheerplan. Daarmee zorgen we voor cultuurhistorisch waardevolle grafstenen en begraafplaatsen.

4. We starten in 2025 met de uitwerking van de resultaten van de inventarisatie historische interieurs.

5. We zijn bezig met de aanwijzing van gemeentelijke monumenten. De aanwijzing wordt afgerond en we stellen een subsidieregeling beschikbaar als bijdrage aan het behoud.

### **Wat willen we bereiken?**

**We behouden landschappelijk en cultuurhistorisch kenmerkende elementen**

### **Wat gaan we daarvoor doen?**

**In 2025 onderzoeken we de mogelijkheid om een beschermde status te geven aan beeldbepalende delen van het landschap**

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

We onderzoeken in 2024 de mogelijkheid om een beschermde status te geven aan beeldbepalende delen van het landschap. In 2025 wordt hieraan een vervolg gegeven door het uitwerken van cultuurhistorische waardenkaarten en beleid voor cultuurhistorische landschapsaspecten met een afgewogen beschermingsregime.

## **Thema Grondexploitatie - niet bedrijventerreinen en vastgoed**

### **Wat willen we bereiken?**

**Het gemeentelijk vastgoed is geschikt voor de doelen die in de begroting staan**

### **Wat gaan we daarvoor doen?**

**Wij organiseren in 2025 het vastgoedbeheer volgens de kadernota Vastgoedbeleid (2022)**

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

We werken aan de beleidskaders uit de kadernota vastgoedbeleid (2022). Voor dorpshuizen is de kadernota (2021) opgesteld. De inventarisatie en contract actualisatie van de dorpshuizen en sportvoorzieningen wordt in 2025 afgerond. Er continue afstemming en advies tussen vastgoed en de beleidsvelden (sport, dorpshuizen en onderwijs). Bij kansen of gebeurtenissen wordt het gebruik door (maatschappelijke) organisaties en verenigingen beoordeeld. Er wordt geadviseerd bij maatschappelijk vastgoed over de kostprijs dekkende huurprijzen. We verduurzamen ons eigen vastgoed en maatschappelijk vastgoed bij gelegenheid en koppelkansen.

### **Wat willen we bereiken?**

**Wij hebben een toekomstgericht woonklimaat**

### **Wat gaan we daarvoor doen?**

**We zetten in 2025 concrete stappen in de sleutelprojecten woningbouw**

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

#### **Beleidsindicatoren**

	Opsterland						Nederland				
	Eenheid	2020	2021	2022	2023	2024	2020	2021	2022	2023	2024
Gemiddelde WOZ-waarde	per € 1.000	240	261,0	287,0	332,0	-	271,0	290	317	368	0
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%	79%	81%	81%	82%	70%	70%	70%	70%	70%
Gemeentelijke woonlasten eenpersoons huishouden	In euro's	622	650	714	715	719	700	733	823	860	*
Gemeentelijke woonlasten meerpersoons huishouden	In euro's	722	754	823	824	826	773	810	905	942	*

^voorlopig

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

Bron: [www.waarstaatjegemeente.nl](http://www.waarstaatjegemeente.nl) - Bron geraadpleegd op 17 juli 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 voor de reserves van programma 8 meegenomen.

Exploitatie	Real. 2023	Begr. 2024 (incl wijz.)	Begr. 2025	MJB 2026	MJB 2027	MJB 2028
x € 1.000						
Lasten	2.068	2.461	2.274	2.298	1.456	1.456
Baten	2.285	1.689	1.538	1.479	61	462
Saldo voor bestemming	217	-771	-736	-819	-1.395	-994
Mutaties reserves						
Lasten	83	-	-	-	-	-
Baten	355	104	-	-	-	-
Saldo na bestemming	489	-668	-736	-819	-1.395	-994

#### Specificatie per taakveld

x € 1.000	Begr. 2024 (incl wijz.)	Begr. 2025	Mut B24<>B25
Lasten			
8.1 Ruimtelijke ordening	609	485	-124
8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)	659	816	157
8.3 Wonen en bouwen	1.193	972	-220
Totaal Lasten	2.461	2.274	-187
Baten			
8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)	1.004	1.076	72
8.3 Wonen en bouwen	685	462	-223
Totaal Baten	1.689	1.538	-151
Saldo voor bestemming	-771	-736	36
Stortingen reserves	0	-	0
Onttrekkingen reserves	104	-	-104
Totaal mutaties reserves	104	0	-104
Saldo na bestemming	-668	-736	-68

### Toelichting op de financiën

Het saldo op dit programma is in 2025 € 68.000 nadeliger dan in 2024.

#### Lasten:

Taakveld 8.1 Ruimtelijke ordening: de lasten zijn in 2025 € 124.000 gedaald.

- In 2025 zijn de toegerekende directe personeelslasten € 99.000 lager.

Taakveld 8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen): de lasten zijn in 2025 € 157.000 gestegen.

- In de paragraaf Grondbeleid wordt dit taakveld toegelicht.

Taakveld 8.3 Wonen en bouwen: de lasten zijn in 2025 € 220.000 gedaald.

- Het budget voor de implementatie van de omgevingswet is in 2024 € 351.000 en in 2025 € 200.000 (PPB 2023). Dit geeft lagere lasten in 2025 (€ 151.000).
- In 2025 zijn de toegerekende directe personeelslasten € 100.000 lager.

#### Baten:

Taakveld 8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen): de baten zijn in 2025 € 72.000 gestegen.

- In de paragraaf Grondbeleid wordt dit taakveld toegelicht.

Taakveld 8.3 Wonen en bouwen: de baten zijn in 2025 € 223.000 gedaald.

- De baten voor de omgevingsvergunningen activiteit bouw zijn eenmalig in 2024 verhoogd met € 250.000 (VJR 2024).

*Reserves:*

In 2025 zijn geen reserve mutaties geraamd.