



Programma 8

Stadsontwikkeling

Missie

We regisseren en faciliteren de ontwikkeling van een blijvend vitale stad. Een stad waar het prettig wonen, werken en leven is. We zorgen ervoor dat wonen in Capelle aantrekkelijk blijft met passende woningen voor iedereen. We zetten hierbij in op het uitbreiden van de woningvoorraad. Samen met de Capellenaar en partners geven we de omgeving vorm en bieden ruimte aan initiatieven. We spelen ondernemend en daadkrachtig in op ontwikkelingen, staan in constante dialoog met de omgeving en formuleren hierop een duidelijke strategie. We doen dit alles met oog voor de ruimtelijke kwaliteit.

Prog	Doel / Wat hebben we gedaan?	VJN24	NJN24	JS24
8	Gewoon goed wonen			
	BG24 Opstellen Programma Wonen	Gr	Gn	Gn
	BG24 Aantal nieuwbouwwoningen	Gr	O	O
8	Verder met de Omgevingswet			
	BG22 Omgevingswetproof	O	Gn	Gn
	BG22 Vaststellen verordening fysieke leefomgeving Capelle	O	Gn	Gn
	BG22 Opstellen toolboxen	Gr	Gr	Gn
	BG24 Digitale omgevingsloket (DSO) inrichten	Gr	Gr	Gn
8	Omgevingsagenda			
	BG24 Omgevingskwaliteiten definiëren	Gr	Gr	Gn
	BG24 Omgevingsagenda vaststellen	Gr	Gr	Gn
	BG23 Ruimtelijke kaders opstellen	Gr	Gr	Gn

Wat willen we bereiken?

Gewoon goed wonen

We dragen eraan bij om een aantrekkelijke woongemeente te blijven met passend aanbod in alle categorieën van de woningvoorraad.

Indicatoren

JS24 - Demografische druk (landelijke indicator)

Het aantal personen van 0 tot 20 jaar én 65 jaar of ouder per honderd personen van 20 tot 65 jaar. Eenheid: %.

Bron: waarstaatjegemeente.nl (CBS - Bevolkingsstatistiek)

Regio	2021	2022	2023	2024
Verwachtingswaarde	74,0%	74,0%	75,0%	76,0%
Capelle aan den IJssel	73,5%	75,0%	75,9%	76,3%
Nederland	70,1%	70,3%	70,3%	70,4%

JS24 - Nieuw gebouwde woningen (landelijke indicator)

Nieuw gebouwde woningen, exclusief overige toevoegingen, zoals transformaties. Eenheid: per 1.000 woningen.

In de afgelopen jaar is de eenheid op waarstaatjegemeente meerdere keren aangepast. Het tonen van de streefwaarden van voorgaande jaren is hierdoor niet mogelijk.

Toelichting

De Capelse en de landelijke indicator over 2024 zijn niet beschikbaar op Waarstaatjegemeente.nl. We hebben cijfers uit Capelle zelf, maar een vergelijking maken (zeker in verband met wijzigingen in de eenheid op Waarstaatjegemeente) geeft risico op fouten. In 2024 hebben we 367 nieuwe woningen toegevoegd aan de Capelse woningvoorraad.

Bron: waarstaatjegemeente.nl (Basisregistratie adressen en gebouwen)

Regio	2021	2022	2023	2024
Streefwaarde	-	-	12,5	19,0
Capelle aan den IJssel	5,9	0,3	4,9	
Nederland	8,9	9,3	9,1	

JS24 - WOZ-waarde woningen (landelijke indicator)

De gemiddelde WOZ waarde van woningen. Eenheid: duizend euro.

Bron: waarstaatjegemeente.nl (CBS - Statistiek Waarde Onroerende Zaken)

Regio	2021	2022	2023	2024
Verwachtingswaarde	235	254	296	330
Capelle aan den IJssel	246	270	310	350
Nederland	290	317	368	379

JS24 - Woonlasten éénpersoonshuishouden (landelijke indicator)

Het gemiddelde totaalbedrag in euro's per jaar dat een éénpersoonshuishouden betaalt aan woonlasten. Eenheid: euro.

Toelichting

De woonlasten voor een éénpersoonshuishouden zijn in de afgelopen jaren in beperkte mate gestegen in Capelle aan den IJssel. Door deze beperkte toename zijn de woonlasten voor éénpersoonshuishoudens zowel regionaal als landelijk één van de laagste.

Het cijfer over 2024 voor Nederland is nog niet bekend op Waarstaatjegemeente.nl.

Bron: waarstaatjegemeente.nl (COELO, Groningen)

Regio	2021	2022	2023	2024
Streefwaarde	569	576	601	619
Capelle aan den IJssel	589	647	659	670
Nederland	733	823	860	

JS24 - Woonlasten meerpersoonshuishouden (landelijke indicator)

Het gemiddelde totaalbedrag in euro's per jaar dat een meerpersoonshuishouden betaalt aan woonlasten. Eenheid: euro.

Het cijfer over 2024 voor Nederland is nog niet bekend op Waarstaatjegemeente.nl.

Bron: waarstaatjegemeente.nl (COELO, Groningen)

Regio	2021	2022	2023	2024
Streefwaarde	637	648	675	695
Capelle aan den IJssel	661	720	734	740

Nederland	810	905	942	
-----------	-----	-----	-----	--

Wat hebben we gedaan?

BG24 | Aantal nieuwbouwwoningen

We streven ernaar om in 2024 tussen de 600 en 1.000 nieuwe woningen toe te voegen aan de Capelse woningvoorraad. Zie hiervoor ook de Capelle Bouwt aan de Stad monitor.

Portefeuillehouder

- Geissler

Stand van Zaken

We hebben in 2024 367 nieuwe woningen toegevoegd aan de Capelse woningvoorraad. Dit is minder dan verwacht doordat enkele projecten vertragen, bijvoorbeeld door vertraging in de aansluiting op het elektriciteitsnet. Zie hiervoor ook de Capelle Bouwt aan de Stad monitor.

Kwaliteit (indicator)



Wat willen we bereiken?

Verder met de Omgevingswet

De Omgevingswet is op 1 januari 2024 in werking getreden. We werken stapsgewijs verder aan de implementatie van de Omgevingswet.

Wat hebben we gedaan?

BG22 | Opstellen toolboxen

In het verlengde van de Stadsvisie verder definiëren én prioriteren van de thema's voor de ontwikkeling van de stad d.m.v. toolboxen met ruimtelijke principes, inspiratie en implementatie strategieën op dat specifieke thema.

Portefeuillehouder

- Schaatsbergen

Stand van Zaken

Met het vaststellen van de projectopdracht Omgevingsagenda (873407) zijn de toolboxen integraal onderdeel gemaakt van de Omgevingsagenda. Er zijn regels opgesteld voor windhinder, bezonning en basisprincipes bij verschillende vormen van hoogbouw. Deze hebben we u eind 2024 aangeboden, samen met de Omgevingsagenda en het toetsingskader hoogbouw.

Kwaliteit (indicator)



BG24 | Digitale omgevingsloket (DSO) inrichten

De basis voor het digitale omgevingsloket is voor 1 januari 2024 opgeleverd. In 2024 werken we verder aan het verbeteren van het Omgevingsloket door:

- het vertalen van regels uit het omgevingsplan naar het omgevingsloket, zodat ze bruikbaar zijn voor

initiatiefnemers van Capelse initiatieven;
- het toevoegen van aanvraagformulieren voor verschillende soorten werkzaamheden.

Portefeuillehouder

- Schaatsbergen

Stand van Zaken

In 2024 werkten we verder aan het verbeteren van de aansluitingen op de software voor het behandelen van vergunningaanvragen en de software voor het opstellen van het omgevingsplan en toepasbare regels. Ook het verbeteren van vragenbomen vanuit het Rijk voor veelvoorkomende activiteiten is een doorlopend proces.

Kwaliteit (indicator)



Wat willen we bereiken?

Omgevingsagenda

De Stadsvisie is het instrument waarin ruimtelijke kaders voor de lange termijn zijn vastgelegd. Daarnaast beschrijft de visie diverse uitwerkingsopgaven. Bij de vaststelling van de visie is de motie 'Van Stadsvisie naar strategische ontwikkelagenda' aangenomen om deze visie nader uit te werken. Ook hebben we behoefte aan handvatten voor de intake-/omgevingstafel en het definitieve omgevingsplan. We werken dit uit in de Omgevingsagenda en gaan met de verschillende opgaven hieruit aan de slag.

Wat hebben we gedaan?

BG24 | Omgevingsagenda vaststellen

In 2024 leggen we de Omgevingsagenda ter vaststelling aan u voor. Hierin vertalen we abstracte ambities van de stad naar concrete opgavegebieden, waarmee we een integrale prioritering maken, in tijd en thema's.

Portefeuillehouder

- Schaatsbergen

Stand van Zaken

De conceptversie is op 17 juni 2024 in de Commissie SOB met u besproken en daarna ter inzage gelegd. De Omgevingsagenda is 16 december 2024 definitief door u vastgesteld.

Kwaliteit (indicator)



BG24 | Omgevingskwaliteiten definiëren

We definiëren bestaande omgevingskwaliteiten, die als basis dienen voor bijvoorbeeld de Intake- en Omgevingstafel. Dit gaat over de Capelse kwaliteiten die we het beschermen waard vinden. Dat gaat over ruimtelijke kwaliteiten, denk aan groene plekken als het Schollebos, de beschermde dorpsgezichten en onze monumentale panden. Het gaat ook over milieukwaliteiten en andere maatschappelijke waarden, zoals geluidsbelasting langs bepaalde wegen of bepaalde sociaal-maatschappelijk waardevolle plekken, zoals buurthuizen en theaters.

Portefeuillehouder

- Schaatsbergen

Stand van Zaken

Dit is onderdeel van de Omgevingsagenda, zie de maatregel 'Omgevingsagenda vaststellen'.

Kwaliteit (indicator)**BG24 | Ruimtelijke kaders opstellen**

We stellen concrete criteria en kaders op voor de opgavegebieden, waarin bijvoorbeeld de kaders voor verdichting en hoogbouw een onderdeel zijn.

Portefeuillehouder

- Schaatsbergen

Stand van Zaken

Dit is onderdeel van de Omgevingsagenda, zie de maatregel 'Omgevingsagenda vaststellen'.

Kwaliteit (indicator)**Ontwikkelingen**

Er zijn geen ontwikkelingen te melden.

Wat heeft het gekost?**Overzicht lasten en baten**

In onderstaand overzicht zijn per taakveld de lasten en baten en de mutaties in de reserves van de primaire begroting 2024, wijziging begroting 2024, begroting na wijziging 2024, rekening 2024 en het verschil tussen de rekening en begroting opgenomen.

Programma 8	Begroting 2024	Wijziging Begroting 2024	Begroting na wijziging 2024	Rekening 2024	Verschil 2024
Lasten					
8.1 Ruimte en leefomgeving	N2.412	N714	N3.126	N3.362	N236
8.2 Grondexpl. (niet-bedr.terreinen)	N8.513	V2.899	N5.614	N5.929	N316
8.3 Wonen en bouwen	N3.710	N3.142	N6.852	N7.660	N808
Subtotaal Lasten	N14.635	N957	N15.591	N16.951	N1.360
Baten					
8.1 Ruimte en leefomgeving	V45	V285	V330	V609	V279
8.2 Grondexpl. (niet-bedr.terreinen)	V9.030	N2.100	V6.930	V6.595	N335
8.3 Wonen en bouwen	V735	V2.210	V2.945	V3.392	V447
Subtotaal Baten	V9.810	V395	V10.205	V10.596	V390
Saldo van baten en lasten	N4.825	N561	N5.386	N6.356	N970
Mutaties reserves lasten					
8.1 Ruimte en leefomgeving	N0	N402	N402	N709	N307
8.3 Wonen en bouwen	N0	N535	N535	N549	N14
Subtotaal Mutaties reserves lasten	N0	N937	N937	N1.258	N321
Mutaties reserves baten					
8.1 Ruimte en leefomgeving	N0	V59	V59	V59	N0
8.3 Wonen en bouwen	V250	V597	V847	V847	N0
Subtotaal Mutaties reserves baten	V250	V656	V906	V906	N0
Resultaat	N4.575	N843	N5.417	N6.708	N1.291

Analyse verschil Begroting 2024 naar Rekening 2024

	Omschrijving	Lasten	Baten	Saldo	Mutatie Reserves	Resultaat
1	Grondexploitaties	N895	N335	N1.230		N1.230
2	Centrumgebied	N125		N125		N125
3	Opbrengsten omgevingsvergunningen		N122	N122		N122
4	Omgevingswet/visie	V307		V307	N307	N0
5	Faciliterende projecten	N470	V470	N0		N0
6	Rivium District	N332	V332	N0		N0
7	Overige verschillen	V155	V45	V200	N14	V186
	Totaal	N1.360	V390	N970	N321	N1.291

Toelichting op de grootste verschillen	
1	Grondexploitaties: De afwijking wordt verklaard door een extra dotatie aan de voorziening verliesgevende projecten (N 985) en door het naar achteren schuiven van (tussentijdse) winstnemingen (N 286). Voor verdere toelichting op de financiële actualisatie van de grondexploitaties verwijzen we naar 'de geheime bijlage' Actualisatie Grondexploitatie MPP 2025.
2	Centrumgebied: In 2024 zijn extra kosten gemaakt voor het afvoeren van niet herbruikbare grond Centrumgebied (N 125).
3	Opbrengsten omgevingsvergunningen: De opbrengsten voor omgevingsvergunningen zijn lager doordat er minder aanvragen zijn ontvangen (N 122).
4	Omgevingswet/visie: In 2024 is minder uitgegeven dan vooraf begroot omdat het betalingsschema voor de begeleiding van de transitie naar Omgevingsplan is aangepast/verschoven naar voornamelijk 2025. De V 307 hevelen we via de Reserve eenmalig over naar 2025.
5	Faciliterende projecten: Vanwege fasering van werkzaamheden is meer besteed aan faciliterende projecten (N 279). Voor deze projecten zijn anterieure overeenkomsten afgesloten, de gemaakte kosten worden in rekening gebracht bij de ontwikkelaars (V 279).
6	Rivium District: Vanwege fasering is er in 2024 meer besteed aan plankosten dan vooraf begroot (N 332). Deze kosten worden in rekening gebracht bij de ontwikkelaars. Dat verklaart de overschrijding op de baten (V 332).

Beleid en regelgeving

KADERSTELLEND BELEID

- Coalitieakkoord 2022 – 2026 'Voor vandaag en morgen' (juni 2022);
- Stadsvisie (RV 557471, september 2021);
- Programma Wonen 2024-2028 (RV 1162029, juli 2024);
- Nota Grondbeleid 2024 (1544888, november 2024).

OVERIG BELEID, NOTA'S, VERORDENINGEN EN ACTIEPLANNEN

Gemeenteraad:

- Nota Beeldkwaliteit 2017 (RV 927196, november 2017);
- Legesverordening 2024 (RV 1304996, december 2023);
- Verordening Woonruimtebemiddeling 2024 (RV 1442938, mei 2024).

College van B&W:

- Vergunning-, toezicht en handhavingsbeleid 2023 (BBV 976413, december 2022);
- Grondprijzenbrief 2024 (BBV 1335865, december 2023);
- Prestatieafspraken Gemeente-Havensteder-Huurdersraad Capelle (BBV 1305343, december 2023);
- Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding (BBV 402725, april 2021);
- Meerjaren Perspectief Vastgoed 2019 (BBV 1091427, juni 2019);
- Samenwerkingsafspraken Gemeente-Havensteder-Huurdersraad Capelle (BBV 640023, december 2021);
- Plan van Aanpak huisvesting statushouders (BBV 751135, december 2013).