



Programma 8

Stadsontwikkeling

Ontwikkelingen

Omgevingsplan en -agenda

Dit jaar zetten wij de eerste bestemmingsplannen in het Omgevingsplan en gaan wij verder met het omzetten van beleid en producten om ervoor te zorgen dat wij in 2032 alles hebben omgezet naar de nieuwe wet- en regelgeving. Wij leveren in 2024 de Omgevingsagenda en het toetsingskader hoogbouw op.

Wonen

De woningnood blijft onverminderd hoog. De nieuwe regering zet waarschijnlijk het beleid van het vorige kabinet door als het gaat om de focus op betaalbaarheid van wonen.

Wat willen wij bereiken?

Prettig wonen

Conform het coalitieakkoord blijven wij ons inzetten om een aantrekkelijke woongemeente te blijven met een passend aanbod in alle categorieën van de woningvoorraad conform het coalitieakkoord.

Wat gaan wij daarvoor doen?

BG24 | Opstellen Programma Wonen

Begin 2024 leggen wij het nieuwe Programma Wonen ter besluitvorming aan u voor. In dit programma beschrijven wij het woonbeleid voor de komende jaren.

Portefeuillehouder

- Geissler

Stand van Zaken

Het nieuwe Programma Wonen 2024-2028 'Goed wonen voor vandaag en morgen' is in het tweede kwartaal van 2024 ter besluitvorming aangeboden aan de raad. Hierin beschrijven wij het woonbeleid voor de komende jaren met daarbij de volgende doelen:

- De betaalbare woningvoorraad (sociaal en middensegment) uitbreiden;
- Voldoende kwaliteit bij nieuwbouw borgen;
- De bestaande woningvoorraad goed benutten;
- Capellenaren vooropstellen;
- De bestaande woningvoorraad verder verduurzamen;
- Het aantal woningen voor bijzondere doelgroepen beter bij de behoefte laten aansluiten;
- Voor leefbare wijken zorgen.

Kwaliteit (indicator)



BG24 | Aantal nieuwbouwwoningen

Wij 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

Wij verwachten in 2024 ongeveer 450 nieuwe woningen toe te voegen aan de Capelse woningvoorraad. Dit is minder dan verwacht doordat enkele projecten vertragen. Zie hiervoor ook de Capelle Bouwt aan de Stad monitor.

Kwaliteit (indicator)



Wat willen wij bereiken?

Verder met de Omgevingswet

De Omgevingswet is sinds 1 januari 2024 van kracht. Wij werken stapsgewijs verder aan de implementatie van de Omgevingswet.

Wat gaan wij daarvoor doen?

BG24 | Digitale omgevingsloket (DSO) inrichten

De basis voor het digitale omgevingsloket is voor 1 januari 2024 opgeleverd. In 2024 werken wij 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

- Van der Heide

Stand van Zaken

In 2024 werken wij verder aan 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)



BG22 | Omgevingswetproof

Inrichten van processen rond initiatieven en vergunningen, met name door:

- besluiten over adviesrecht, uitgebreide procedure en (verplichte) participatie;
- inrichten van intake- en omgevingstafel;
- vastleggen van afspraken met ketenpartners over hun bijdrage en rol in de processen.

Portefeuillehouder

- Van der Heide

Stand van Zaken

In het tweede kwartaal van 2024 stellen wij het protocol Omgevingstafel vast. Het protocol omschrijft de werking en werkwijze van de Omgevingstafel. In het derde kwartaal van 2024 ronden wij de samenwerkingsafspraken rondom het vooroverleg, vergunningen- en omgevingsplanproces met onze ketenpartners af.

Kwaliteit (indicator)



BG22 | Vaststellen verordening fysieke leefomgeving Capelle

Als opmaat naar het Omgevingsplan worden alle relevante regels voor de fysieke leefomgeving gebundeld in 1 verordening.

Portefeuillehouder

- Van der Heide

Stand van Zaken

In 2024 werken wij verder aan de VFL, zodat deze beter op te nemen is in het omgevingsplan. Voor het zomerreces van 2024 informeren wij u over wanneer en op welke wijze de besluitvorming rondom de VFL plaatsvindt.

Kwaliteit (indicator)



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

- Van der Heide

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 worden bij het vaststellen van de Omgevingsagenda en het toetsingskaders hoogbouw, eind 2024, vastgesteld.

Kwaliteit (indicator)



Wat willen wij 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 wij behoefte aan handvatten voor de intake-/omgevingstafel en het definitieve omgevingsplan. Wij werken dit uit in de Omgevingsagenda en gaan met de verschillende opgaven hieruit aan de slag.

Wat gaan wij daarvoor doen?

BG24 | Omgevingsagenda vaststellen

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

Portefeuillehouder

- Van der Heide

Stand van Zaken

Deze is in concept klaar en wordt later dit jaar ter vaststelling aan u voorgelegd.

Kwaliteit (indicator)



BG24 | Omgevingskwaliteiten definiëren

Wij definiëren bestaande omgevingskwaliteiten, die als basis dienen voor bijvoorbeeld de Intake- en Omgevingstafel. Dit gaat over de Capelse kwaliteiten die wij het beschermen waard vinden. Dat gaat over ruimtelijke kwaliteiten, denk bijvoorbeeld 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

- Van der Heide

Stand van Zaken

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

Kwaliteit (indicator)



BG24 | Ruimtelijke kaders opstellen

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

Portefeuillehouder

- Van der Heide

Stand van Zaken

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

Kwaliteit (indicator)



Wijzigingsvoorstellen

De wijzigingsvoorstellen van programma 8 staan hieronder weergegeven.

8.1 Impuls grote gezinnen

Impuls grote gezinnen - Technisch

Lasten / Baten: N/ V 35 in 2024

Kasstroom: N/ V 35 in 2024

Op 20 november 2023 heeft de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland besloten een specifieke uitkering "Financiële impuls huisvesting grote gezinnen vergunninghouders" van 35 te verlenen. Deze uitkering is bedoeld voor het realiseren van (versnelde) huisvesting en/of begeleiding tijdens en na de huisvesting, van grote gezinnen vergunninghouders vanuit de opvang bij het COA naar huisvesting in de gemeente. De uitvoering hiervan ligt bij de woningcorporatie Havensteder.

Wij stellen voor de lasten en baten in de begroting te verhogen met N / V 35 in 2024.

8.2 Voorfinanciering Rivium District

Voorfinanciering Rivium District - Technisch

Lasten / Baten: N/ V 1.360 in 2024

Kasstroom: N/ V 1.360 in 2024

In juli 2022 heeft u besloten om een maximaal bedrag van 4.500 aan voorbereidingskosten voor Rivium District voor te financieren. Een deel van deze voorfinanciering is bij het tekenen van de SOK reeds verhaald op de ontwikkelaars. Omdat het doorlopen van de planprocedures langer duurt dan bij het voorstel van 2022 was gedacht, is het noodzakelijk om de nog beschikbare voorfinanciering ook in 2024 beschikbaar te stellen. Dit past bij de complexiteit van dit project, die een mate van onvoorspelbaarheid met zich meebrengt.

Wij stellen voor om de begroting aan te passen met N/V 1.360 in 2024.

8.3 Kwetsbare woningvoorraad

Kwetsbare woningvoorraad - Technisch

Lasten / Baten: N 0 / V 2 vanaf 2024

Kasstroom: n.v.t.

In 2024 beginnen we met de voorbereidingen voor de aanpak van de kwetsbare gebieden Reigerlaan, Karekietlaan, Purmerhoek en Schermerhoek. De uitvoering vindt plaats in Q2 en Q3 2025. De Kievitslaan en Meeuwensingel vragen nadere uitwerking en volgen later. Het structurele onderhoudsbudget dat hiermee gemoeid is, wordt overgeheveld naar de programma's 2, 5B en 7. Hierdoor krijgen de gebieden een impuls en kunnen wij de vernieuwde buitenruimte in stand houden.

Wij stellen u voor om vanaf 2024 de lasten in de begroting in programma 8 te verlagen met V 287 en in programma 2, 5B en 7 te verhogen met N 50, N 235 en N2. Tegenover de last in programma 7 van N 2 staat een evenredige onttrekking uit de Voorziening riolering van V 2.

Kwetsbare woningvoorraad	2024 ev
Programma 2	N50
Programma 5B	N235
Programma 7	N2
Programma 8	V287
Totaal lasten	N0
Programma 7: Onttrekking voorziening riolering	V2
Totaal baten	V2
Saldo	V2

8.4 Kinderboerderij

Kinderboerderij - Technisch

Lasten / Baten: V / N 52 in 2024

Kasstroom: n.v.t.

In het vervolgonderzoek naar de locatie van de kinderboerderij en het haalbaarheidsonderzoek voor een combinatie met een zorgboerderij, worden drie locaties overwogen: de huidige locatie aan de 's

Gravenweg en een mogelijke verplaatsing naar een andere, beter bereikbare locatie: het Schollebos of Hitland.

Naast de huidige locatie, onderzoeken wij één van deze nieuwe locaties op haalbaarheid. Daarbij kijken wij naar de bodemgesteldheid, de inpassingsmogelijkheden van het gewenste programma en de kosten.

Bovendien zullen wij een programma van eisen opstellen voor de nieuwe kinderboerderij. Dit dekken wij uit het hiervoor beschikbare budget, welke is verwerkt in programma 8. De werkzaamheden worden uitgevoerd onder programma 5B.

Wij stellen voor de lasten in de begroting in programma 8 te verlagen met V 52 en in programma 5B te verhogen met N 52 in 2024.

8.5 Omgevingagenda

Omgevingsagenda – Onvermijdelijk

Lasten / Baten: N 250 in 2024

Kasstroom: N 250 in 2024

In de Begroting 2023 8.1 heeft u N 250 voor het opstellen van de Omgevingsagenda. Voor het opstellen van de Omgevingsagenda resteert een budget van N 150, welke wij verdelen over 2024 en 2025. De Omgevingsagenda en de Hoogbouwnota is in eerste concept aan uw college voorgelegd. De nota dient op onderdelen aangepast te worden. Dit betekent dat de oplevering van de Omgevingsagenda langer gaat duren dan voorzien en er extra adviezen moeten worden ingewonnen om een aangepaste Omgevingsagenda voor te leggen.

Omgevingsagenda / Nota	2024	2025
Hoogbouw		
Benodigd budget	N 325	N 75
Huidig budget	N 75	N 75
Begrotingswijziging	N 250	N 0

Wij stellen u voor de lasten in de begroting te verhogen met N 250 in 2024.

8.6 Q-team en Q-team Rivium

Q-team en Q-team Rivium - Onvermijdelijk

Lasten / Baten: N 57 in 2024 en N 160 vanaf 2025

Kasstroom: N 57 in 2024 en N 160 vanaf 2025

Sinds 1 juli 2013 zijn gemeenten niet langer verplicht bouwaanvragen te laten toetsen door een welstandscommissie. Gemeenten mogen ook ambtelijk toetsen of een bouwplan aan de eisen voldoet. Met een ambtelijke toets kan een vergunning sneller worden toegekend. Een kwaliteitsteam of Q-team is in artikel 17.7 van de Omgevingswet geregeld. Voor het Q-team is in de Najaarsnota 2020 8.4 een budget van 360 beschikbaar gesteld plus Rivium, verdeeld over de jaren 2020, 2021 en 2022. Hiervan is, door het achterblijven van het aantal aanvragen, in 2024 nog een restantbudget van 103 beschikbaar. Voor het reguliere Q-team zijn de kosten gestegen en niet meer op te vangen binnen de structurele budgetten. Voor beide Q-teams is een budget van N 160 per jaar noodzakelijk. Bij de volgende besluitvorming over de legesverordening wordt opnieuw gekeken naar de kostendekkendheid van de leges en kan dit aanleiding geven tot het verhogen van de leges. Indien alle overige factoren die een rol spelen (o.a. verwachtte aantal aanvragen en bouwvolumes) bij het begroten van de baten van de leges gelijk blijven, zal een verhogen van de leges leiden tot een voordeel in de begroting.

Wij stellen voor de lasten in de begroting te verhogen met N 57 in 2024 en N 160 vanaf 2025.

8.7 Actualisatie grondexploitaties

Actualisatie grondexploitaties - Onvermijdelijk

Lasten / Baten: N 1.544 / V 2.820 in 2024, N 1.429 / V 1.862 in 2025, V 694 / N 430 in 2026, N 3.999 / V 4.180 in 2027, N 1 / V 1 in 2028 en N / V 0 in 2029

Voorziening verliesgevende complexen: +5.097 in 2024, -3.826 in 2025, -1.844 in 2026, -331 in 2027 en -126 in 2029

Kasstroom: V 4.244 in 2024, N 2.685 in 2025, N 2.841 in 2026, V 1.613 in 2027, V 18 in 2028 en N 929 in 2029

In de geheime bijlage Actualisatie Grondexploitatie bij de Capelle bouwt aan de stad monitor 2024 geven wij inzicht in de financiële actualisaties van de grondexploitaties. De grondexploitaties laten op totaalniveau een verbetering van het begrootte resultaat zien van € 2,2 mln. In de jaarstukken 2023 werd een nadeel van € 2,9 mln. gepresenteerd ten opzichte van de begroting 2023. Dit komt voornamelijk door uitgestelde tussentijdse winstneming welke in de jaren 2024 t/m 2027 genomen wordt.

De voornaamste wijzigingen in de lopende grondexploitaties zijn als volgt:

- Stadshart - de budgetoverschrijding van het Stadsplein is opgenomen in de grondexploitatie.
- Mient - het gereserveerde budget voor potentiële planschades is niet langer beschikbaar, omdat de termijn voor het indienen van een verzoek tot planschade is verstreken.
- 's-Gravenweteringpark - een budget, dat niet meer nodig is voor plankosten, zal worden ingezet voor afrondende werkzaamheden in de openbare ruimte.
- Fascinatio - het plankostenbudget was volledig uitgeput, waardoor een nieuw budget tot en met 2027 wordt aangevraagd.
- Fascinatio - de extra opbrengsten uit de nabetalingsregeling voor 2 kavels zijn opgenomen in de grondexploitatie.
- Florabuurt - de laatste inzichten over de opbrengsten, waaronder de grondprijzenbrief 2024, zijn verwerkt in de grondexploitatie.
- Florabuurt - de ramingen voor sloop van de scholen en de aanleg van de buitenruimte zijn geïndexeerd.
- Florabuurt - doordat de bouw van het Zuidblok niet tijdig kon starten, is het niet meer mogelijk om aan de subsidievoorwaarden van de provinciale woningbouwstimuleringsubsidie te voldoen.
- Meeuwensingel - de civieltechnische kosten voor het woonrijp maken zijn geïndexeerd.

Wij stellen voor de begroting volgens onderstaande tabel aan te passen.

Effecten Actualisatie grondexploitaties VJN24	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Totaal
Lasten	V4.285	N1.917	N1.959	N2.091	N1	N922	N0	N0	N0	N2.605
Mutatie voorziening verliesgevende complexen	N5.097	V3.826	V1.844	V331	N0	V126	N0	N0	N0	V1.030
Balansmutaties lasten	N732	N3.338	V809	N2.239	N0	V796	N0	N0	N0	N4.704
Totaal lasten	N1.544	N1.429	V694	N3.999	N1	N0	N0	N0	N0	N6.279
Baten	N412	N288	N1.976	V3.534	N0	N0	N0	N0	N0	V858
Mutatie winstnemingen	V1.276	V433	V264	V182	N0	N0	N0	N0	N0	V2.155
Mutatie voorziening verliesgevende complexen	N0	N0	N0	N0	N0	N0	N0	N0	N0	N0
Balansmutaties baten	V1.956	V1.718	V1.282	V465	V1	N0	N0	N0	N0	V5.421
Totaal baten	V2.820	V1.862	N430	V4.180	V1	N0	N0	N0	N0	V8.434
Totaal saldo baten en lasten	V1.276	V433	V264	V182	N0	N0	N0	N0	N0	V2.155
Mutatie voorziening	5.097	-3.826	-1.844	-331	0	-126	0	0	0	-1.030

8.8 Omgevingsplan

Omgevingsplan - Onvermijdelijk

Lasten / Baten: N 292 in 2024

Kasstroom: N 292 in 2024

Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht. In de begroting 2021 8.1 is budget beschikbaar gesteld voor de implementatie van de Omgevingswet, waarbij wij nog uitgaven van een inwerkingtreding in 2022. Met het uitstel van de Omgevingswet schuift de transitiefase op en loopt het programma langer. De transitie moet uiterlijk 31 december 2031 zijn afgerond. Er moeten 14

bestemmingsplannen worden omgezet en een veelvoud aan kleinere wijzigingen opgaan in het Omgevingsplan (zie ook het plan van aanpak transitiefase Omgevingsplan Capelle aan den IJssel), Daarnaast moeten verschillende verordeningen en beleidsregels worden aangepast.

De grootste opgave is de transitie van het Omgevingsplan. Hiervoor zetten wij de regelgeving voor de fysieke leefomgeving uit de voormalige bestemmingsplannen, voorbereidingsbesluiten, verordeningen en voormalige rijksregels (de bruidsschat) om van het tijdelijk deel omgevingsplan naar het definitieve deel.

In de decembercirculaire 2023 heeft het Rijk gelden ter beschikking gesteld ter compensatie van de invoeringskosten implementatie Omgevingswet. Voor Capelle gaat het om een bedrag van V 292 (is 2,82 % van totale rijks gelden), welke is verwerkt in de jaarrekening 2023. Wij stellen voor deze gelden geheel ter beschikking te stellen aan de implementatie van de Omgevingswet.

Wij stellen voor de lasten in de begroting als hieronder vermeld te verhogen:

Omgevingsplan	2024
Benodigd budget	N 292
Begrotingswijziging	N 292
Dekking rijks gelden december- en meicirculaire	V 292
Per saldo	0

8.9 Centrumgebied

Centrumgebied – Technisch

Lasten / Baten: N/V 287 in 2024, N/V 237 in 2025, N/V 112 in 2026, V/N 864 in 2027 en N/V 228 in 2028

Kasstroom: N 287 in 2024, N 237 in 2025, N 112 in 2026, V 864 in 2027 en N 228 in 2028

Voor het centrumgebied is er jaarlijks budget beschikbaar voor het voorbereiden van de uitvoering van de diverse deelprojecten. Uit de huidige planning blijkt dat er vooral in 2024-2026 meer budget benodigd is dan in 2027. Dit komt met name door de voorbereiding van het Stadsplein en Amandelpark. Daarom stellen wij u voor, het budget in 2027 naar beneden bij te stellen en het budget voor de jaren 2024-2026 en 2028 te verhogen. Deze overheveling is per saldo budgettair neutraal en loopt via de reserve éénmalige uitgaven.

Wij stellen voor om de lasten/baten in de begroting te verhogen met N/V 287 in 2024, N/V 237 in 2025, N/V 112 in 2026 en N/V 228 in 2028 en te verlagen met V/N 864 in 2027.

Wat mag het kosten?

Omschrijving	BG2024 incl. wijz.	Wijz. VJN 2024	BG2024 na wijz. VJN	Raming 2025	Raming 2026	Raming 2027	Raming 2028	Raming 2029	Raming 2030	Raming 2031	Raming 2032
Lasten	N24.454	N3.626	N28.080	N11.550	N10.938	N11.133	N6.781	N5.216	N4.920	N4.920	N4.920
Baten	V17.686	V4.215	V21.901	V7.379	V7.098	V7.199	V2.915	V1.655	V605	V605	V605
Saldo van baten en lasten	N6.768	V589	N6.179	N4.171	N3.840	N3.934	N3.866	N3.561	N4.315	N4.315	N4.315
Mutaties in reserves:											
Reserve eenmalige uitgaven	V3.042	V271	V3.313	V537	V412	V336	V228	N0	N0	N0	N0
Totaal mutaties reserves	V3.042	V271	V3.313	V537	V412	V336	V228	N0	N0	N0	N0
Resultaat	N3.726	V860	N2.866	N3.634	N3.428	N3.598	N3.638	N3.561	N4.315	N4.315	N4.315

In onderstaande tabel wordt een specificatie gegeven van de wijzigingen in het jaar 2023:

Omschrijving	Lasten	Baten	Saldo
8.1 Impuls grote gezinnen	N35	V35	N0
8.2 Voorfinanciering Rivium District	N1.360	V1.360	N0
8.3 Kwetsbare woningvoorraad	V287	N0	V287
8.4 Kinderboerderij	V52	N0	V52
8.5 Omgevingagenda	N250	N0	N250
8.6 Q-team en Q-team Rivium	N57	N0	N57
8.7 Actualisatie grondexploitaties	N1.544	V2.820	V1.276
8.8 Omgevingsplan	N292	N0	N292
8.9 Centrumgebied	N287	N0	N287
0.6 Voorziening onderhoud	V7	N0	V7
0.9 Aanpassen budgetten jaarlijks onderhoud	N13	N0	N13
0.10 Aanpassen budgetten energie	N1	N0	N1
0.17 Mutaties reserve eenmalige uitgaven	V16	N0	V16
6C.3 Woningurgentie	N149	N0	N149
Totaal mutatie saldo van baten en lasten	N3.626	V4.215	V589
Mutaties reserves			
Reserve eenmalige uitgaven	N0	V271	V271
Totaal mutatie in de reserves	N0	V271	V271
Mutatie Resultaat			V860

