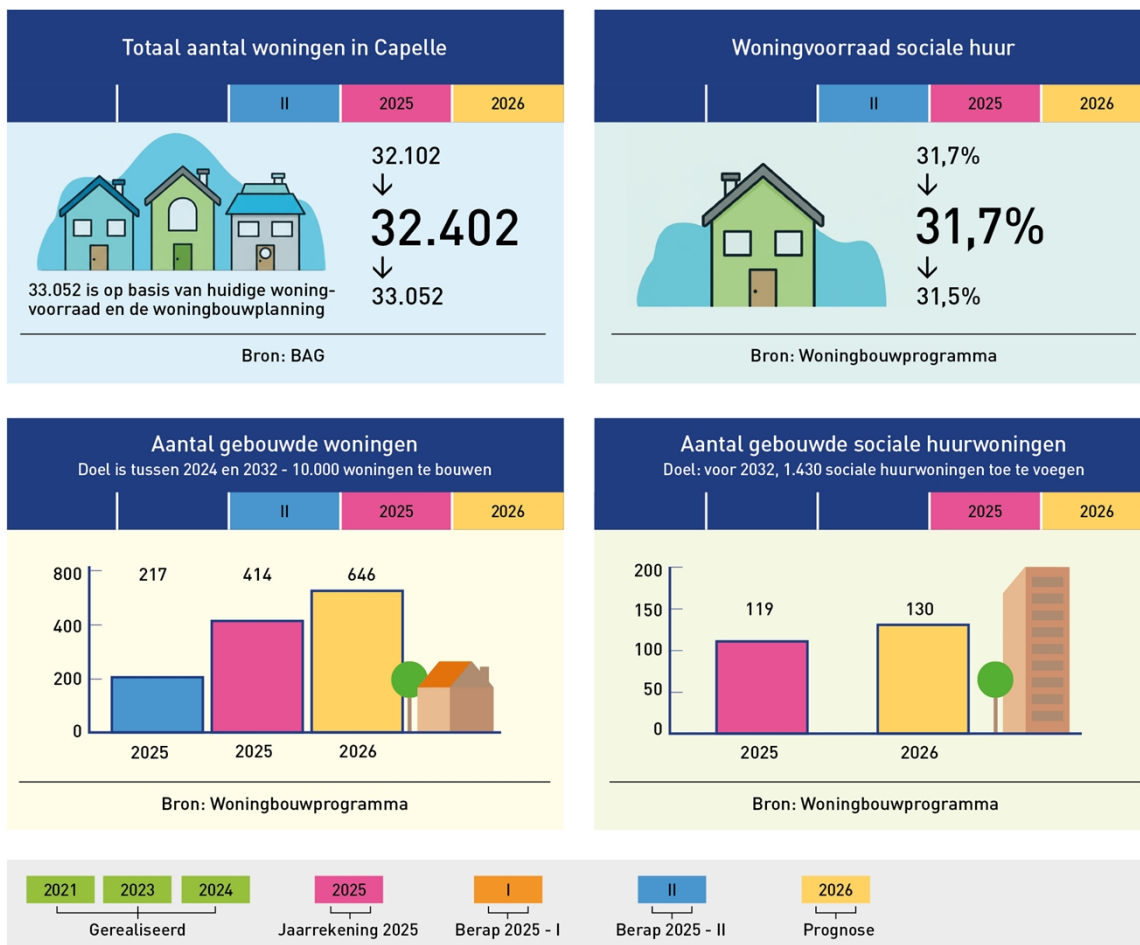




Programma 8

Stadsontwikkeling

Dashboard



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?	BR25-1	BR25-2	JS25
8	Gewoon goed wonen			
	BG24 Aantal nieuwbouwwoningen	R		O

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.

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 ook het woningbouwprogramma.

Stand van Zaken

Als onderdeel van de doelstelling om tot en met 2036 10.000 woningen te bouwen zijn in 2024 in totaal 367 woningen opgeleverd. Het doel voor 2024 was tussen de 600 en 1.000 woningen. Vanwege een bezwaarprocedure is realisatie van een plan met 342 woningen opgeschoven waardoor de doelstelling niet is gehaald. Plannen kunnen door verschillende zaken vertragen of zelfs helemaal niet doorgaan. Tegelijkertijd blijft de woningnood hoog en willen wij snel meer woningen bouwen. Daarom hebben wij in november 2025 besloten onderzoek uit te voeren hoe wij de plancapaciteit kunnen vergroten om uitval en vertragingen te kunnen opvangen. Hierbij kijken wij naar nieuwbouw en het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. De uitkomsten van dit onderzoek nemen wij mee in de update van het woningbouwprogramma in het najaar van 2026. Tegelijk werken we hard door aan bestaande plannen zoals het Rivium en de Florabuurt.

Kwaliteit (indicator)



Verantwoording

Florabuurt

Op 10 juli 2025 heeft de gemeenteraad de bestemmingsplannen Florabuurt Middengebied zuidblok en Florabuurt Middengebied noord- en middenblok vastgesteld. Tegelijkertijd heeft de gemeenteraad de aanvullende kredietaanvraag realisatie Kindcentrum goedgekeurd. Bijzondere mijlpalen die het startsein zijn voor de realisatiefase van de Florabuurt. In de tweede helft van het jaar is de ontwikkelaar van het Zuidblok gestart met de ontwerpfase van haar ontwikkeling en is hard gewerkt aan de afronding van het PVE van het Kindcentrum t.b.v. van de aanbesteding voor de realisatie. Tegen beide bestemmingsplannen is bij de Raad van State een beroep ingediend. In 2025 zijn de volgende subsidies aan de Florabuurt toegekend: Woningbouwimpuls zevende tranche, Woningbouw op Korte Termijn en Herinrichting en kwaliteitsimpuls recreatie. Het jaar 2026 zal voor de Florabuurt met name in het teken staan van de beroepsprocedure en de aanbesteding voor realisatie van het Kindcentrum.

Rivium

2025 was een belangrijk jaar voor het project Rivium. Wij zijn met de ontwikkelende partijen tot het inzicht gekomen dat nieuwe afspraken gemaakt moesten worden over de samenwerking om dit project een succes te laten worden. In juni is een 'package deal' getekend over het ontvlechten van verschillende werkzaamheden en verantwoordelijkheden. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een nieuwe samenwerkingsovereenkomst en anterieure overeenkomsten die in december ondertekend zijn. Daarnaast zijn het omgevingsplan, het milieueffectrapport, het beeldkwaliteitsplan+ als ontwerp afgerond en eveneens in december ter inzage gelegd. Naar verwachting worden deze stukken in de 1^e helft 2026 ter vaststelling aangeboden aan de raad waarna naar verwachting een beroepsprocedure start. Verder wordt 2026 gebruikt voor het ontwerp van een aantal verkeerskundige maatregelen en buitenruimte.

Stadsplein

In 2017 begon de gemeente samen met inwoners met het vormgeven van een nieuw Stadsplein. Op 8 januari 2024 werd gestart met de werkzaamheden met als doel het plein te veranderen in een aantrekkelijk en levendig stadshart, de woonkamer van Capelle. Eind 2025 waren de werkzaamheden gereed en op 23 januari 2026 werden de fonteintjes op het plein met de druk op een knop geactiveerd, wat het startsein was voor de feestelijke opening van het hernieuwde Stadsplein. De markt is inmiddels terugverhuisd naar het Stadsplein. Het is nu wachten op het voorjaar; wanneer de bomen weer groen zijn en het heerlijk vertoeven is op de terrassen van de betrokken, Capelse ondernemers op het vernieuwde stadsplein.

Wat heeft het gekost?

Overzicht baten en lasten

In onderstaand overzicht zijn per taakveld de lasten en baten en de mutaties in de reserves van de primaire begroting 2025, wijziging begroting 2025, begroting na wijziging 2025, rekening 2025 en het verschil tussen de rekening en begroting opgenomen.

Programma 8	Begroting 2025	Wijziging Begroting 2025	Begroting na wijziging 2025	Rekening 2025	Vershil 2025
Lasten					
8.1 Ruimte en leefomgeving	-2.671	-2.318	-4.988	-3.505	1.483
8.2 Grondexpl. (niet-bedr.terreinen)	-5.588	-7.191	-12.779	-8.565	4.214
8.3 Wonen en bouwen	-4.309	-4.947	-9.256	-8.919	337
Subtotaal Lasten	-12.567	-14.456	-27.023	-20.990	6.034
Baten					
8.1 Ruimte en leefomgeving	0	2.246	2.246	850	-1.396
8.2 Grondexpl. (niet-bedr.terreinen)	6.036	10.303	16.339	15.132	-1.207
8.3 Wonen en bouwen	812	1.755	2.567	6.941	4.374
Subtotaal Baten	6.847	14.304	21.151	22.923	1.772
Saldo van baten en lasten	-5.720	-152	-5.872	1.933	7.805
Mutaties reserves lasten					
8.1 Ruimte en leefomgeving	0	-161	-161	-257	-96
8.3 Wonen en bouwen	0	-200	-200	-200	0
Subtotaal Mutaties reserves lasten	0	-361	-361	-457	-96
Mutaties reserves baten					
8.1 Ruimte en leefomgeving	402	-252	150	150	0
8.3 Wonen en bouwen	537	2.465	3.002	2.902	-100
Subtotaal Mutaties reserves baten	939	2.213	3.152	3.052	-100

Programma 8	Begroting 2025	Wijziging Begroting 2025	Begroting na wijziging 2025	Rekening 2025	Vershil 2025
Resultaat	-4.781	1.700	-3.081	4.528	7.610

Analyse verschil Begroting 2025 naar Rekening 2025

	Omschrijving	Lasten	Baten	Saldo	Mutatie Reserves	Resultaat
1	SPUK Realisatiestimulans	0	3.794	3.794		3.794
2	Grondexploitatie	4.352	-874	3.479		3.479
3	Opbrengsten omgevingsvergunningen	0	224	224		224
4	De Hoven 2	209	0	209		209
5	Landelijk Capelle	162	0	162		162
6	Faciliterende projecten en opgavegebieden	947	-855	92		92
7	Voorbereidingsbudget	311	-278	33		33
8	Omgevingswet/visie	96	0	96	-96	0
9	Ontwikkelkader de Terp	100	0	100	-100	0
10	Overige verschillen	-144	-239	-384		-384
	Totaal	6.034	1.772	7.806	-196	7.610

Toelichting op de grootste verschillen	
1	SPUK Realisatiestimulans: Wij komen in aanmerking voor de Realisatiestimulans-uitkering voor 542 woningen van € 7.000 per woning. Het gaat om een bedrag van totaal € 3,794 miljoen.
2	Grondexploitatie: Het positieve saldo binnen de grondexploitatie wordt met name veroorzaakt doordat de subsidies WOKT en WBI Florabuurt in 2025 definitief zijn vastgesteld. Als gevolg hiervan heeft een vrijval van de verliesvoorziening plaatsgevonden, wat een positief effect heeft op het resultaat. Voor een nadere toelichting per grondexploitatie wordt verwezen naar de paragraaf grondbeleid.
3	Opbrengsten omgevingsvergunningen: De opbrengsten voor omgevingsvergunningen zijn hoger doordat er meer aanvragen zijn ontvangen.
4	De Hoven 2: De gemeente draagt bij in de ontwikkeling van de Harmonie fase 1 en fase 2. De betalingen die wij doen aan de ontwikkelaar hangt samen met de uitvoering in het gebied. Wij verwachten nog een deel over te maken in 2026. Voorgesteld wordt om het resterende budget van € 209.000 middels resultaatbestemming over te hevelen naar 2026.
5	Landelijk Capelle: Dit betreft de onderdelen groenstructuren, wandelroutes Ringvaart en algemeen. In 2024 zijn de beschikbare budgetten voor Landelijk Capelle herverdeeld naar projecten binnen de programma's openbare ruimte (programma 8) en mobiliteit (programma 2). In de tweede Bestuursrapportage 2025 is opgenomen dat voor de projecten binnen de openbare ruimte, waaronder groenstructuren en wandelpaden, een raadsvoorstel wordt voorbereid om de bijbehorende kredieten in te zetten voor toekomstige ruimtelijke opgaven. Voorgesteld wordt om het resterende budget van € 163.000 middels resultaatbestemming over te hevelen naar 2026.
6	Faciliterende projecten en opgavegebieden: Vanwege fasering van werkzaamheden is minder besteed aan faciliterende projecten en opgave gebieden (€ 947.000). Voor de meeste projecten zijn anterieure overeenkomsten afgesloten, de gemaakte kosten worden in rekening gebracht bij de ontwikkelaars (€ 855.000).
7	Voorbereidingsbudget: In 2025 zijn de lasten lager uitgevallen dan begroot om de niet-te-verhalen baten op te vangen. Hierdoor blijven zowel de baten als de lasten achter ten opzichte van de begroting.
8	Omgevingswet/visie: In 2025 is intensief gewerkt aan de transitie van het Omgevingsplan. Hierbij wordt de regelgeving voor de fysieke leefomgeving, afkomstig uit voormalige bestemmingsplannen, voorbereidingsbesluiten, verordeningen en rijksregels, omgezet van het tijdelijke naar het definitieve deel van het Omgevingsplan (deadline eind 2031). Deze werkzaamheden worden in 2026 voortgezet. Voorgesteld wordt om het resterende budget van € 96.000 via de reserve Eenmalige uitgaven over te hevelen naar 2026.
9	Ontwikkelkader De Terp: Het budget is oorspronkelijk bij de VJN 2023 opgenomen voor het opstellen van aanvullende ontwikkelkaders voor zowel De Terp als De Linie. Voorgesteld wordt om het bedrag van € 100.000 via de reserve Eenmalige uitgaven over te hevelen naar 2026 omdat de gemeente, mede door de actuele ontwikkelingen rondom netcongestie, in 2026 versneld wil doorgaan met de plannen voor De Linie. Hiervoor is het nodig om een ontwikkelkader op te stellen. De kosten kunnen naar verwachting (deels) worden verhaald.