



Collegevoorstel

Vergadering van: Zie voorblad

Team: Programma's, Projecten en Processen

Opsteller: Peter Kelder

Telefoonnummer: 14 0575

1330887 – Vaststellen kaders en openen grondexploitatie De Kleine Linie

Portefeuillehouder:	Jasper Bloem
Openbaar:	Openbaar
Soort punt:	Besluitvormend
Procedure raad:	Raadsvoorstellen (ter besluitvorming raad)

Besluit

1. Het college besluit de raad voor te stellen het Stedenbouwkundig Plan voor gebiedsontwikkeling “De Kleine Linie” vast te stellen.
 2. Het college besluit de raad voor te stellen de grondexploitatie (GREX) De Kleine Linie te openen met een verwacht negatief resultaat van € 3.592.000.
 3. Het college besluit de raad voor te stellen de al gemaakte kosten voor verwerving en planontwikkeling De Kleine Linie onder te brengen in de grondexploitatie.
 4. Het college besluit de raad voor te stellen het negatieve resultaat onder te brengen in een verliesvoorziening en deze te dekken uit de Reserve Grondzaken Grondexploitatieresultaten.
 5. Het college besluit de raad voor te stellen de begroting 2026 dienovereenkomstig te wijzigen (begrotingswijziging 2026-26).
 6. Het college besluit de raad voor te stellen kennis te nemen van het communicatie- en participatieplan De Kleine Linie.
 7. Het college besluit het communicatie- en participatieplan De Kleine Linie vast te stellen.
 8. Het college besluit op grond van artikel 87 van de Gemeentewet, vanwege het belang, zoals vermeld in artikel 5.1., tweede lid, onder b. van de Wet open overheid, voor onbepaalde tijd de verplichting tot geheimhouding op te leggen op: 1330887 - bijlage 3 - toelichting grondexploitatie De Kleine Linie GEHEIM.
 9. Het college besluit op grond van artikel 88 Gemeentewet het document waarop bij besluitpunt 8 de verplichting tot geheimhouding is opgelegd aan de raad te verstrekken.
-

Inleiding

Voor de verdere ontwikkeling van de nieuwe woonwijk “De Kleine Linie” leggen we een aantal voorstellen aan de raad voor. De afgelopen jaren is er al een aantal belangrijke stappen gezet.

In juli 2023 heeft de gemeenteraad ingestemd met de projectopdracht voor De Kleine Linie en een voorbereidings- en verwervingskrediet van € 5,3 miljoen beschikbaar gesteld. In de raadsvergadering van juli 2025 is dit krediet verhoogd met € 260.000. Het totale krediet was bestemd voor de strategische grondverwerving rondom de locaties van het Kompaan College en de TechniekFabriek en de planvoorbereiding. Bij het besluit van juli 2023 is tevens de motie 2023-M0031 aangenomen. Hierin heeft de raad aanvullende procesmatige en ruimtelijke kaders meegegeven voor het uitwerken van het stedenbouwkundig ontwerp, met een specifieke nadruk op een actieve participatie van omwonenden en de onderwijsinstellingen. In het najaar van 2023 is voor dit project bovendien een rijksbijdrage uit de WoningBouwImpuls (WBI) en een provinciale subsidie toegekend.

In december 2024 heeft de gemeenteraad amendement 2024-A0042 aangenomen, waarin de bouwhoogte van “Veld 18 Noorderhaven” is beperkt. Met het amendement heeft de raad ook besloten om de niet te realiseren woningen van veld 18 te compenseren binnen De Kleine Linie.

Nadat de raad tussentijds is geïnformeerd over de voortgang en de grondverwervingen, onder andere via de Meerjarenprognose grondexploitatie (MPG), is in de beeldvormende bijeenkomst van 30 oktober 2025 het voorlopige stedenbouwkundige schetsontwerp consulterend besproken. Dit volgde op een brede openbare inloopavond waarbij circa 350 tot 400 geïnteresseerden en stakeholders input hebben geleverd.

Het voorliggende Stedenbouwkundig Plan (Definitief Ontwerp) vormt de ruimtelijke vertaling van deze eerdere stappen en de verkregen inbreng uit de omgeving. Dit plan vormt, samen met het door het college vast te stellen communicatie- en participatieplan, de basis voor de nu te openen grondexploitatie (GREX) en de start van de herziening van het Omgevingsplan.

Het Beeldkwaliteitsplan (BKP) wordt conform de planning in de volgende fase gelijktijdig met dit Omgevingsplan uitgewerkt, hiervoor is een afzonderlijk participatieproces gestart.

Na afronding worden het Beeldkwaliteitsplan en Omgevingsplan gelijktijdig ter vaststelling aangeboden.

Met de verdere uitwerking van de plannen wordt voorzien in het realiseren van een groot deel betaalbare woningen, conform de woonbehoefte en woondeal.

Beoogd effect

Met De Kleine Linie wordt voortgebouwd op de ontwikkeling van Noorderhaven als moderne, duurzame en levendige stadswijk op korte afstand van het station en de binnenstad. Het project richt zich op de transformatie van een voormalig bedrijventerrein naar een aantrekkelijk woongebied rekening houdend met een gevarieerd en betaalbaar woningaanbod, conform de woondeal, de voorwaarden vanuit de WBI-subsidie en het gemeentelijke Afwegingskader woningbouw gemeente Zutphen 2024.

Met het vaststellen van het Stedenbouwkundig Plan worden de kaders bepaald waarmee de wijziging Omgevingsplan kan worden opgesteld.

Het openen van een grondexploitatie (GREX) biedt het noodzakelijke financiële kader voor de ontwikkeling van De Kleine Linie en maakt het mogelijk om kosten en opbrengsten te activeren conform het BBV (Besluit Begroten en Verantwoorden).

Argumenten

1 tot en met 6.

Zie raadsvoorstel.

7.1 Het communicatie- en participatieplan geeft duidelijkheid over hoe het gemeentebestuur communiceert en hoe participatie plaatsvindt.

Door het vaststellen van het communicatie- en participatieplan is duidelijk hoe en wanneer en op welke wijze het gemeentebestuur met de omgeving communiceert en participeert. Door hier consequent mee om te gaan investeren we in vertrouwen, kwaliteit en draagvlak.

8.1 en 9.1 Het opleggen van de verplichting tot geheimhouding is nodig.

Op deze informatie moet de verplichting tot geheimhouding worden opgelegd, omdat verstrekken van de informatie niet opweegt tegen de economische of financiële belangen van de gemeente (artikel 5.1, tweede lid, onder b. van de Wet open overheid).

Het opleggen van de verplichting tot geheimhouding is nodig om te voorkomen dat gegevens bekend worden bij derden, waardoor de gemeente in een nadelige positie terecht kan komen.

Kanttekeningen

1 tot en met 6.

zie raadsvoorstel.

8 en 9 Het gemeentelijk beleid is gericht op openbaarheid van documenten en transparantie.

Tenzij de belangen van de gemeente daardoor disproportioneel worden geschaad. Het is ongewenst dat marktpartijen inzicht krijgen in de gedetailleerde inschatting van de risico's en de financiële positie van de gemeente bij de ontwikkeling van De Kleine Linie. Dit schaadt de belangen van de gemeente. Vandaar dat op '1330887 - bijlage 3 - toelichting grondexploitatie De Kleine Linie GEHEIM' de verplichting tot geheimhouding wordt opgelegd.

Communicatie

Zie raadsvoorstel.

Uitvoering

Zie raadsvoorstel.

Evaluatie

Zie raadsvoorstel.

Financiële consequenties

Zie raadsvoorstel.

Bijlagen

1330887 - RV - Vaststellen kaders en openen grondexploitatie De Kleine Linie

1330887 - bijlage 1 - stedenbouwkundig plan De Kleine Linie

1330887 - bijlage 2 - begrotingswijziging 2026-26 vaststelling StedenbouwPlan en openen grondexploitatie De Kleine Linie

1330887 - bijlage 3 - toelichting grondexploitatie De Kleine Linie GEHEIM

1330887 - bijlage 4 - communicatie- en participatieplan De Kleine Linie