



## ONTWERP RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 1330887

|            |                                                               |
|------------|---------------------------------------------------------------|
| Onderwerp: | Vaststellen kaders en openen grondexploitatie De Kleine Linie |
| Programma: | 2. Wonen en leefbaarheid                                      |

|                     |                         |                              |
|---------------------|-------------------------|------------------------------|
| Gemeenteraad:       | Oordeelsvormend         |                              |
| Portefeuillehouder: | Jasper Bloem            |                              |
| Inlichtingen bij:   | Kelder, Peter           |                              |
|                     | Telefoonnummer: 14 0575 | E-mailadres: info@zutphen.nl |

|                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| Soort bevoegdheid:            | Kaderstellend<br>Budgetrecht |
| Beleidsvrijheid:              | Ruim                         |
| Programmabegrotingswijziging: | Ja                           |

### Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor:

1. het Stedenbouwkundig Plan voor gebiedsontwikkeling “De Kleine Linie” vast te stellen;
2. de grondexploitatie (GREX) De Kleine Linie te openen met een verwacht negatief resultaat van € 3.592.000;
3. de al gemaakte kosten voor verwerving en planontwikkeling De Kleine Linie onder te brengen in de grondexploitatie;
4. het negatieve resultaat onder te brengen in een verliesvoorziening en deze te dekken uit de Reserve Grondzaken Grondexploitatie resultaten;
5. de begroting dienovereenkomstig te wijzigen (begrotingswijziging 2026-26);
6. kennis te nemen van het communicatie- en participatieplan De Kleine Linie.

### 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 grondexploitaties (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

*1.1 Het Stedenbouwkundig Plan sluit aan bij de bestaande woonwijk Noorderhaven.*

Hierdoor sluit De Kleine Linie goed aan bij de bestaande woonwijk en worden belangrijke uitgangspunten, zoals het doorzetten van het wandelgebied tussen het station en de IJssel, de realisatie van binnentuinen en kwalitatieve openbare ruimte doorgezet in De Kleine Linie. We streven ernaar om de binnenruimtes publiekelijk toegankelijk te maken, indien dat passend is binnen de beoogde woonmilieus.

### *1.2 Het Stedenbouwkundig Plan sluit aan bij onze woningbouwopgave.*

Dit besluit sluit aan bij onze woningbouwopgave. In regionaal verband hebben wij afspraken gemaakt om in de periode tot 2034 circa 2.450 woningen te bouwen. Een deel van deze woningen wordt binnen de Noorderhaven ontwikkeld, waaronder in het gebied De Kleine Linie.

### *1.3 Het Stedenbouwkundig Plan biedt ruimte aan 234 woningen.*

Tijdens de beeldvormende bijeenkomst is een voorlopig ontwerp gepresenteerd met ruimte voor 225 woningen. In deze bijeenkomst heeft de gemeenteraad gevraagd te onderzoeken of meer woningen realiseren mogelijk is. In deze optimalisatie van het plan zijn nog 9 extra woningen toegevoegd. De woningen komen deels in plaats van commerciële ruimte aan de Coenensparkstraat en er is aan de Dreef, direct naast het Kompaan College een extra bouwlaag toegevoegd. Met deze kleine wijzigingen kunnen 9 extra woningen worden toegevoegd, zonder dat dit ten koste gaat van de leef- en omgevingskwaliteit. Daarmee komt het totale programma uit op 234 woningen.

### *1.4 Er worden voor diverse doelgroepen woningen gebouwd.*

Het woningbouwprogramma uit het Stedenbouwkundig Plan voldoet aan het afwegingskader woningbouw en aan de vereiste voor de woningbouwimpuls-subsidie. Er is rekening gehouden met:

- 79 sociale huurwoningen (34%);
- 25 midden huurwoningen (11%);
- 12 woningen goedkope koop (5%);
- 49 woningen betaalbaar hoog (21%), en
- 69 woningen in de vrije sector (29%).

Naast de verschillende prijssegmenten worden ook verschillende woningproducten voorzien:

Appartementen, beneden-bovenwoningen, maisonnettes en rijwoningen. Daarmee worden voor diverse doelgroepen woningen gebouwd.

Deze ontwikkeling is als gevolg van de WBI gekoppeld aan Veld 18 qua woningbouwprogrammering. In dat project worden 16 woningen betaalbaar laag en 4 woningen betaalbaar hoog gerealiseerd.

### *1.5 Met dit Stedenbouwkundig Plan worden het Kompaan College en de TechniekFabriek goed ingepast in de wijk.*

De Kleine Linie is nu nog een bedrijfsterrein waarop het Kompaan College en de TechniekFabriek inmiddels een plek hebben gekregen. Door de bedrijvigheid te transformeren naar woningbouw krijgen beide initiatieven een mooie en goede plek in de wijk. In de stedenbouwkundige opzet is hier rekening mee gehouden.

### *1.6 De ontsluiting van de Kleine Linie verloopt via de bestaande infrastructuur.*

De Kleine Linie is omsloten door bestaande infrastructuur. Met de Coenensparkstraat, de Dreef en de Contrescarp is een drietal wegen rondom het plangebied gelegen. De uitritten van de parkeergarages zullen uitkomen op de Dreef en/ of de Contrescarp.

### *1.7 Voor De Kleine Linie hanteren we een lagere parkeernorm.*

Door de ligging van het project, de gekozen woningtypologieën en de kansen voor deelmobiliteit en openbaar vervoer hanteren we een lagere parkeernorm. Bij de uitwerking hanteren we het STOMP-principe. De parkeervoorziening wordt, half verdiept, aangelegd onder de woonblokken. Hiermee wordt de woonkwaliteit hoog gehouden en blijft het programma betaalbaar.

### *1.8 Met de realisatie van De Kleine Linie worden ook infrastructuurle maatregelen genomen.*

Onderdeel van het plan is het nemen van verkeersmaatregelen om de wijk verkeersveiliger te maken. Zo wordt de snelheid op de Coenensparkstraat verlaagd naar 30 km/uur en worden er veilige oversteken gerealiseerd.

### *1.9 Er is veel aandacht voor klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen in het plan.*

Bij de planvorming en planuitwerking worden de gemeentelijke kaders voor klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen direct meegenomen.

### *2.1 De grondexploitatie maakt de realisatie van 234 woningen mogelijk.*

Het Stedenbouwkundig Plan ziet toe op de realisatie van 234 woningen. Deze woningen worden gebouwd voor verschillende doelgroepen. Voor de realisatie worden partners gezocht. Voor het huurprogramma wordt de woningcorporatie OnsHuis betrokken. Daarnaast worden door middel van aanbestedingsprocedures een of meer partners gezocht voor de realisatie van het overige programma.

### *2.2 Naast woningen is er ruimte voor het realiseren van een wijkhart voor Noorderhaven*

In de Omgevingsvisie is aangegeven dat elke wijk een wijkhart met een passend niveau aan voorzieningen heeft. Ook Noorderhaven is een wijk waar volgens de visie een wijkhart dient te komen. De mogelijkheid bestaat om in het plan voor De Kleine Linie een wijkhart te realiseren aan het plein, waar commerciële en/of maatschappelijke functies zijn voorzien. We gaan onderzoeken in welke vorm een wijkhart in Noorderhaven invulling moet krijgen. We kijken momenteel of we hierbij gebruik kunnen maken van de procesregeling van de provinciale wijken- en dorpendeal.

### *2.3 De grondexploitatie voorziet in de financiële dekking van de ontwikkeling van de locatie.*

In de grondexploitatiebegroting zijn de geraamde kosten en opbrengsten opgenomen, inclusief effecten van indexerende en rente. De grondexploitatie heeft een verwachte looptijd tot en met 2034 en sluit naar verwachting met een negatief eindsaldo van € 3.592.000.

### *2.4 De grondexploitatie zorgt, conform de nota grondbeleid, voor financieel inzicht en grip.*

Een grondexploitatie is een raming van kosten en opbrengsten van een ruimtelijke ontwikkeling, uitgezet in de tijd. Het instrument wordt ingezet om de financiële haalbaarheid te beoordelen, risico's in beeld te brengen en te beheersen en als basis voor budgettering en spending bij de uitvoering. Via de Meerjarenprognose Grondexploitaties (MPG) wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de voortgang van de grondexploitaties en de bijbehorende financiële ontwikkelingen.

### *2.5 De risico's horende bij een grondexploitatie zijn in beeld gebracht en kunnen worden afgedekt binnen de Reserve Grondzaken Exploitatieresultaten.*

Actief grondbeleid en het zelf tot ontwikkeling brengen van een gebied brengen risico's met zich mee. Deze risico's zijn, conform de gemeentelijke werkwijze, in beeld gebracht. Het betreft onder andere risico's op het gebied van netcongestie, stikstof, verwervingen en verplaatsingen, marktontwikkelingen en nog uit te werken ontwerpvoorstellen. Per risico is de kans en het financieel effect ingeschat, waarmee het risicoprofiel van de grondexploitatie is bepaald. In lijn met alle andere grondexploitaties worden deze risico's afgedekt via de Reserve Grondzaken Exploitatieresultaten.

### *2.6, 3.1 en 4.1 Dit is een bevoegdheid van de raad.*

Het budgetrecht ligt op grond van artikel 186 e.v. van de Gemeentewet bij de raad.

### *2.7 De tekorten worden beperkt door de verworven subsidies.*

De afgelopen jaren hebben we een drietal subsidies verworven, te weten de WBI-subsidie, een ondersteunende provinciale subsidie en de Woningbouw op korte Termijn (WOKT)-subsidie. Aan deze subsidies zijn voorwaarden verbonden wat betreft inhoud, snelheid en uitwerking van de projecten. Deze zijn meegenomen in de uitwerking en financiële verantwoording.

### *3.2 De al gemaakte kosten vanuit het voorbereidingskrediet worden opgenomen in de te openen grondexploitatie.*

Het voorbereidingskrediet was bedoeld om te komen tot een plan voor het realiseren van De Kleine Linie. De voorbereidingskosten die tot dusver gemaakt zijn, worden verrekend met de grondexploitatie waarmee deze kosten gedekt zijn.

### *3.3 De al gemaakte kosten voor de verwerving worden opgenomen in de te openen grondexploitatie.*

De gemeente heeft in de afgelopen jaren de gronden verworven. Met het openen van deze grondexploitatie kunnen de gronden van MVA (materiële vaste activa) omgezet worden naar BIE (Bouwgrond in exploitatie) en wordt de boekwaarde van deze grond opgenomen in de grondexploitatiebegroting.

### *4.2 Het instellen van een verliesvoorziening is vanuit de BBV verplicht.*

Het onderbrengen van het negatieve resultaat in een verliesvoorziening is verplicht volgens de Commissie BBV, omdat verliezen in grondexploitaties direct en volledig moeten worden genomen zodra deze voorzienbaar zijn. Aangezien we een tekort van € 3.592.000 voorzien, dienen we hiervoor een verliesvoorziening in te richten. De dekking hiervoor komt uit de Reserve Grondzaken Exploitatieresultaten.

#### *5.1 De begroting wordt daarmee geactualiseerd voor 2026.*

Zodra de grondexploitatie geopend wordt, moet de meerjarenbegroting 2026-2029 aangepast worden, zodat deze een actueel beeld geeft. De raad besluit over het jaar 2026; de voorliggende begrotingswijziging voorziet hierin.

#### *6.1 Het communicatie- en participatieplan geeft duidelijkheid over de wijze waarop we communiceren en waarop participatie plaatsvindt.*

Wij hebben een communicatie- en participatieplan opgesteld. Dit wordt ter kennisgeving aangeboden. Het plan is een levend document in de vorm van een uitvoeringsagenda. Daar waar nodig en mogelijk wordt deze de komende periode aangepast.

### **Kanttekeningen**

#### *2.1 De grondexploitatie is gebaseerd op ramingen.*

Op dit moment is een redelijke inschatting te maken van de kosten voor onder andere het bouw- en woonrijp maken en eventuele bodemsaneringen. Deze werkzaamheden vinden echter pas plaats in een later stadium, waardoor de werkelijke kosten hoger of lager kunnen uitvallen. Het resultaat van de grondexploitatie kan daarmee ook wijzigen.

#### *2.2 Onvoorziene omstandigheden kunnen de haalbaarheid van het plan en de grondexploitatie onder druk zetten.*

De ontwikkeling is gevoelig voor externe factoren waarop beperkt invloed kan worden uitgeoefend, zoals geopolitieke ontwikkelingen, rentewijzigingen en algemene marktontwikkelingen. Dergelijke omstandigheden kunnen effect hebben op zowel de kosten als de opbrengsten en daarmee op de financiële haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het plan.

### **Financiën**

Voor de ontwikkeling van De Kleine Linie voorzien we dat de kosten voor de aanleg van de openbare ruimte niet volledig gedekt worden uit de inkomsten van de verkoop van bouwrijpe grond voor woningbouw. Het resultaat van de nieuw te openen grondexploitatie is op basis van eindwaarde (31-12-2034) €3,6 miljoen negatief. In bijlage 3 is te zien hoe dit bedrag is opgebouwd. Op deze bijlage is omwille van de onderhandelingspositie van de gemeente de verplichting tot geheimhouding opgelegd.

Gezien het verwachte negatieve eindresultaat moet een verliesvoorziening getroffen worden. Aangezien deze gedekt wordt vanuit de Reserve Grondzaken Exploitatieresultaten, neemt deze reserve af met €3,6 miljoen. Na besluitvorming is de hoogte van de reserve € 4.216.000. Voor dit project zijn al planontwikkelingskosten gemaakt. De boekwaarde hiervan wordt per 1 januari 2026 naar de grondexploitatie overgeheveld.

De reeds gemaakte kosten (inclusief 2026 in totaal € 4,8 miljoen) behorend bij de voorbereidingskredieten van € 5,56 miljoen voor de planontwikkeling en verwervingen van De Kleine Linie worden ondergebracht in de te openen grondexploitatie. Ook vanuit MVA worden de grondposities, met een boekwaarde van € 760.000, behorende bij deze ontwikkeling ondergebracht in de te openen grondexploitatie.

### **Communicatie**

Over het openen van de grondexploitatie vindt geen externe communicatie plaats.

Na vaststelling wordt het Stedenbouwkundig Plan gecommuniceerd met de omgeving en andere belanghebbenden conform het communicatie- en participatieplan.

#### **Toelichting geheimhouding bijlage 3**

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.

### **Uitvoering**

Na het openen van de grondexploitatie starten wij de planologische procedure in het 4e kwartaal van 2026. In het 2e kwartaal van 2027 wordt het ontwerp Omgevingsplan aan de raad aangeboden ter besluitvorming. Zonder vertraging door bezwaar en beroep, kan in 2029 gestart worden met het bouwrijp maken van het gebied. Naar verwachting wordt later dat jaar gestart met de bouw van de eerste woningen.

### **Evaluatie**

Na het openen van een grondexploitatie vindt rapportage van de voortgang plaats door middel van de Meerjarenprognose Grondexploitaties (MPG).

### **Bijlagen**

1330887 - bijlage 1 - stedenbouwkundig plan De Kleine Linie

1330887 - bijlage 2 - begrotingswijziging 2026-26 Vaststelling stedenbouw plan en openen grondexploitatie De Kleine Linie

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

### **Stukken die ter inzage liggen**

1330887 - bijlage 3 - toelichting grondexploitatie De Kleine Linie GEHEIM

## BESLUIT



De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van DATUM met nummer 1330887;

gelet op artikel(en) 108 en 189 e.v. van de Gemeentewet;

### b e s l u i t:

1. het Stedenbouwkundig Plan voor gebiedsontwikkeling “De Kleine Linie” vast te stellen;
2. de grondexploitatie (GREX) De Kleine Linie te openen met een verwacht negatief resultaat van € 3.592.000;
3. de al gemaakte kosten voor verwerving en planontwikkeling De Kleine Linie onder te brengen in de grondexploitatie;
4. het negatieve resultaat onder te brengen in een verliesvoorziening en deze te dekken uit de Reserve Grondzaken Grondexploitatie-resultaten;
5. de begroting dienovereenkomstig te wijzigen (begrotingswijziging 2026-26);
6. kennis te nemen van het communicatie- en participatieplan De Kleine Linie.

Aldus besloten in de openbare  
vergadering van de raad van de gemeente  
Zutphen, gehouden op:

De voorzitter,

de griffier,