

Toelichting Stedenbouwkundig plan en Grondexploitatie De Kleine Linie

Peter Kelder & Erik Verkampen



Onderwerpen

Proces tot nu toe

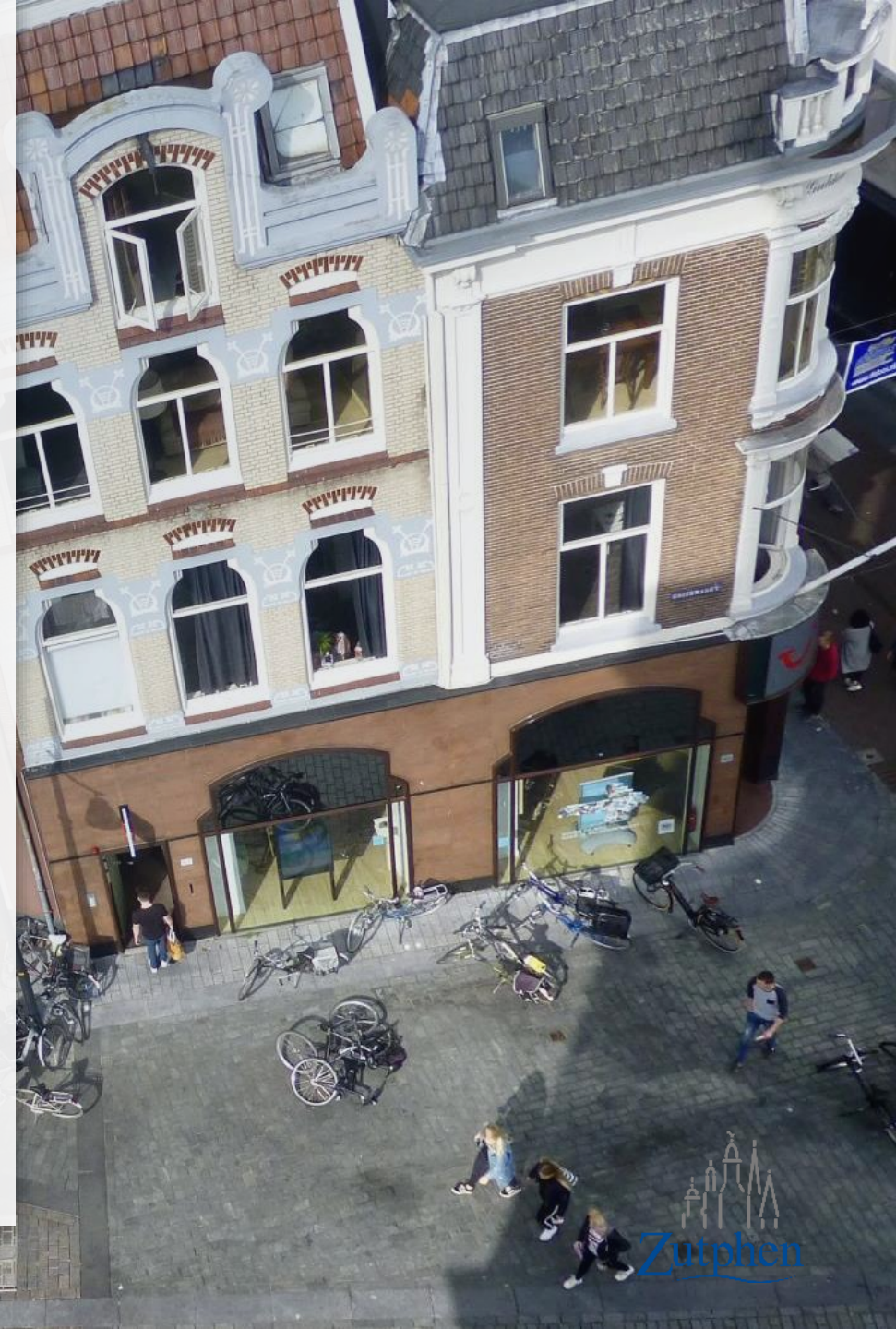
Actieve grondpolitiek - svz

Het stedenbouwkundig plan & het
woonprogramma

Subsidies

De Grondexploitatie

Vervolgstappen en planning



Projectgebied



Het proces tot nu toe

- Juli 2023** gemeenteraad stemt in met ontwikkeling De Kleine Linie en bijbehorend voorbereidingkrediet
- Dec 2024** gemeenteraad besluit deel woningen veld 18 onder te brengen in DKL via een amendement (minimaal aantal woningen DKL daardoor 202)
- Okt 2025** bijeenkomsten stedenbouwkundig plan met omgeving en gemeenteraad
- Q1 2026** verdere optimalisatie en uitwerking stedenbouwkundig plan

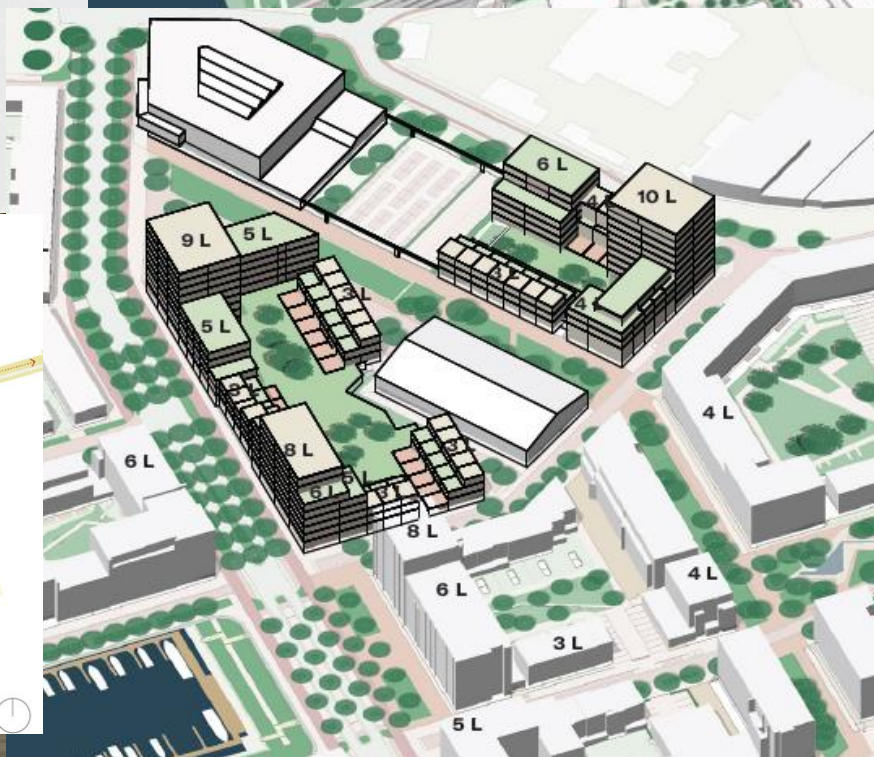
Actieve grondpolitiek – stand van zaken verwervingen

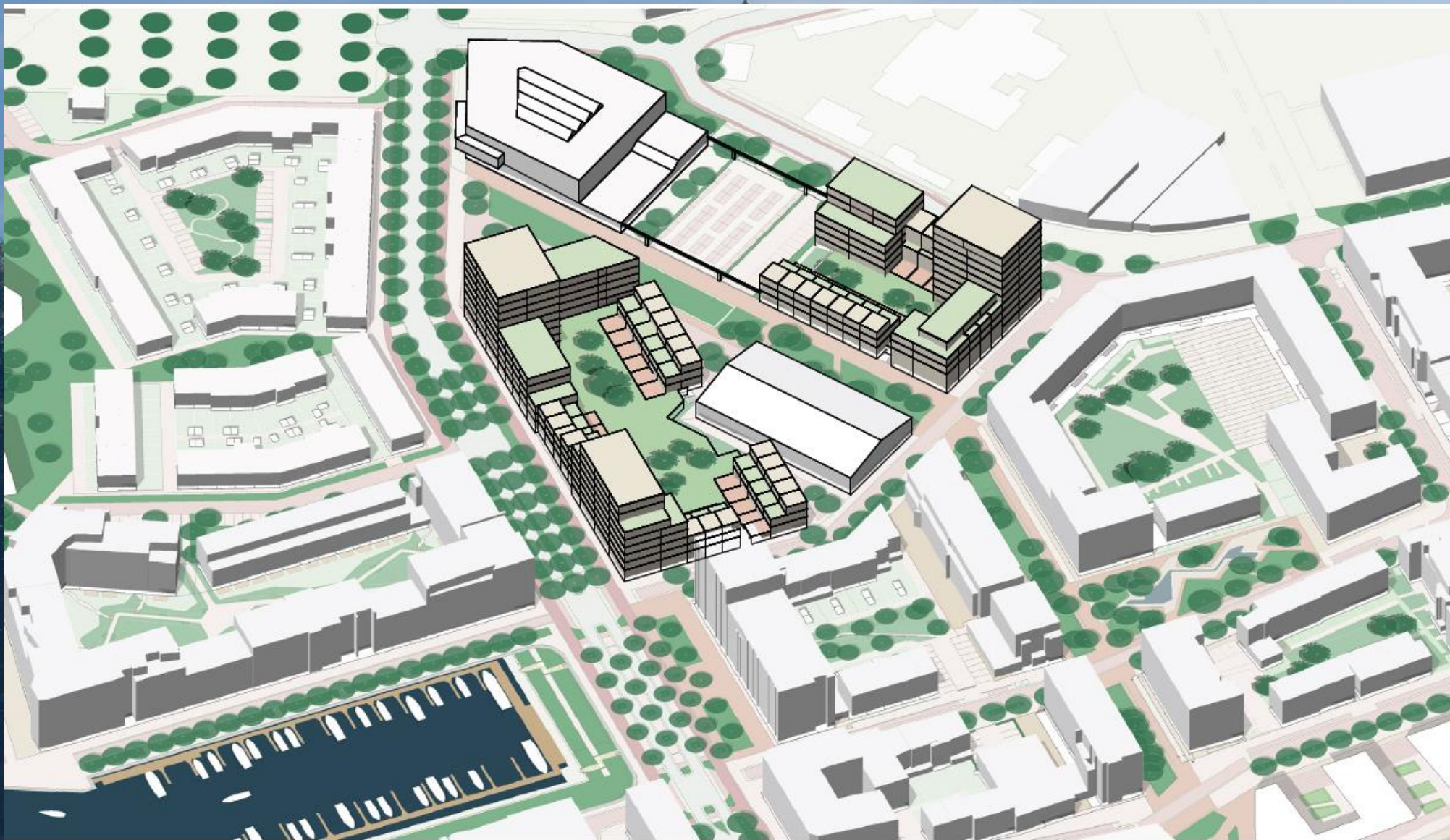
1. Dreef 233/235 – in gesprek
2. Contrescarp 2– eigendom gemeente, leeg 31/12/26
3. Veld 5, eigendom gemeente
4. Coenensparkstraat 36, eigendom gemeente, leeg 31/12/26
5. Coenensparkstraat 38, eigendom gemeente, leeg



Het stedenbouwkundig plan

- Gemaakt door KCAP (ook opsteller plan Noorderhaven)
- Input vanuit college, raad en samenleving (najaar 2025)
- Aansluiten bij kwaliteit van de bestaande Noorderhaven
- Vergelijkbare opzet met hofjes, hoogte-accenten en doortrekken stationsloper
- 3 openbare pleintjes met hoogwaardige invulling





De verbeeldingen



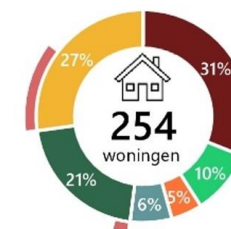
De verbeeldingen



Het programma



TOTAAL PROGRAMMA



Sociale huur
Middenhuur
Goedkope koop
Betaalbaar laag
Betaalbaar hoog
Vrije sector
EGW

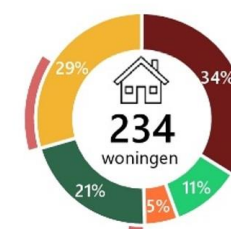


Bedrijf
Kantoor
Detailhandel
Overig commercieel
School
Sociaal-maatsch



Openbaar bovengronds
Openbaar ondergronds
Openbaar maaiveld
Particulier bovengronds
Particulier ondergronds
Eigen terrein

TE REALISEREN PROGRAMMA



Sociale huur
Middenhuur
Goedkope koop
Betaalbaar laag
Betaalbaar hoog
Vrije sector
EGW



Bedrijf
Kantoor
Detailhandel
Overig commercieel
School
Sociaal-maatsch



Openbaar bovengronds
Openbaar ondergronds
Openbaar maaiveld
Particulier bovengronds
Particulier ondergronds
Eigen terrein

Subsidies

WBI-subsidie:	1.750.000 euro
Provinciale subsidie:	222.000 euro
WOKT-subsidie:	1.500.000 euro

De GREX

SAMENVATTING



De Kleine Linie

Variant: Besluitvorming
Status: Definitief
Datum: 16 juni 2026

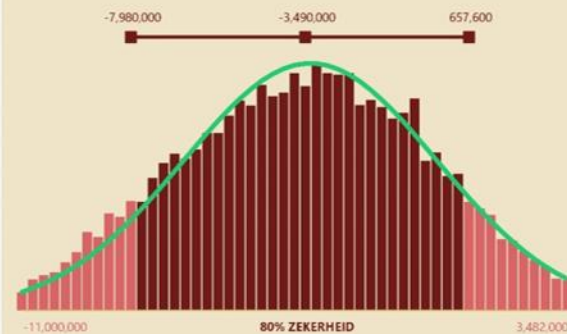


RESULTAAT

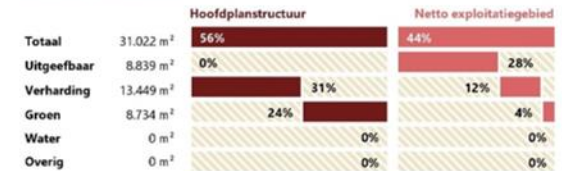
EINDWAARDE (31 DEC '34)
- € 3.592.000

CONTANTE WAARDE (01 JAN '26)
- € 3.007.000

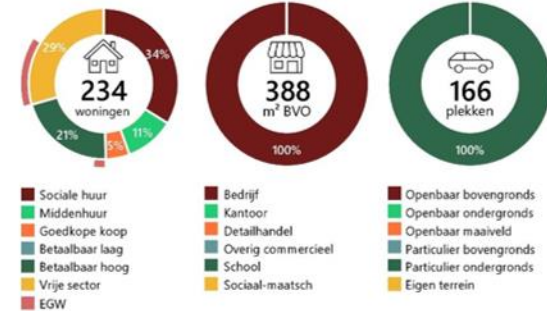
GEVOELIGHEIDSANALYSE OP EINDWAARDE



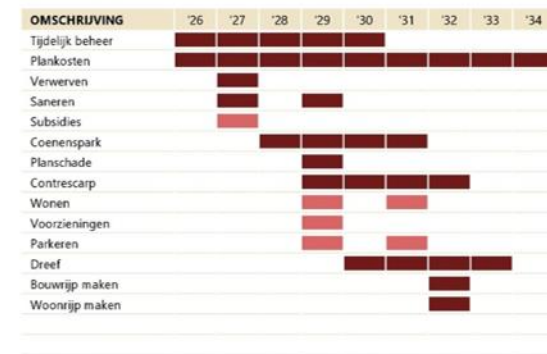
RUIMTEGEBRUIK



TE REALISEREN PROGRAMMA



PLANNING



Communicatie & participatie

Kaderstellend:	informer
Beeldkwaliteitsplan:	raadplegen
Uitwerking:	raadplegen & adviseren

Komende periode:

Informele communicatie en participatie (raadplegen)

Juni 2026: sessie met besturen vve's rondom beeldkwaliteit
Augustus 2026: enquête beeldkwaliteit

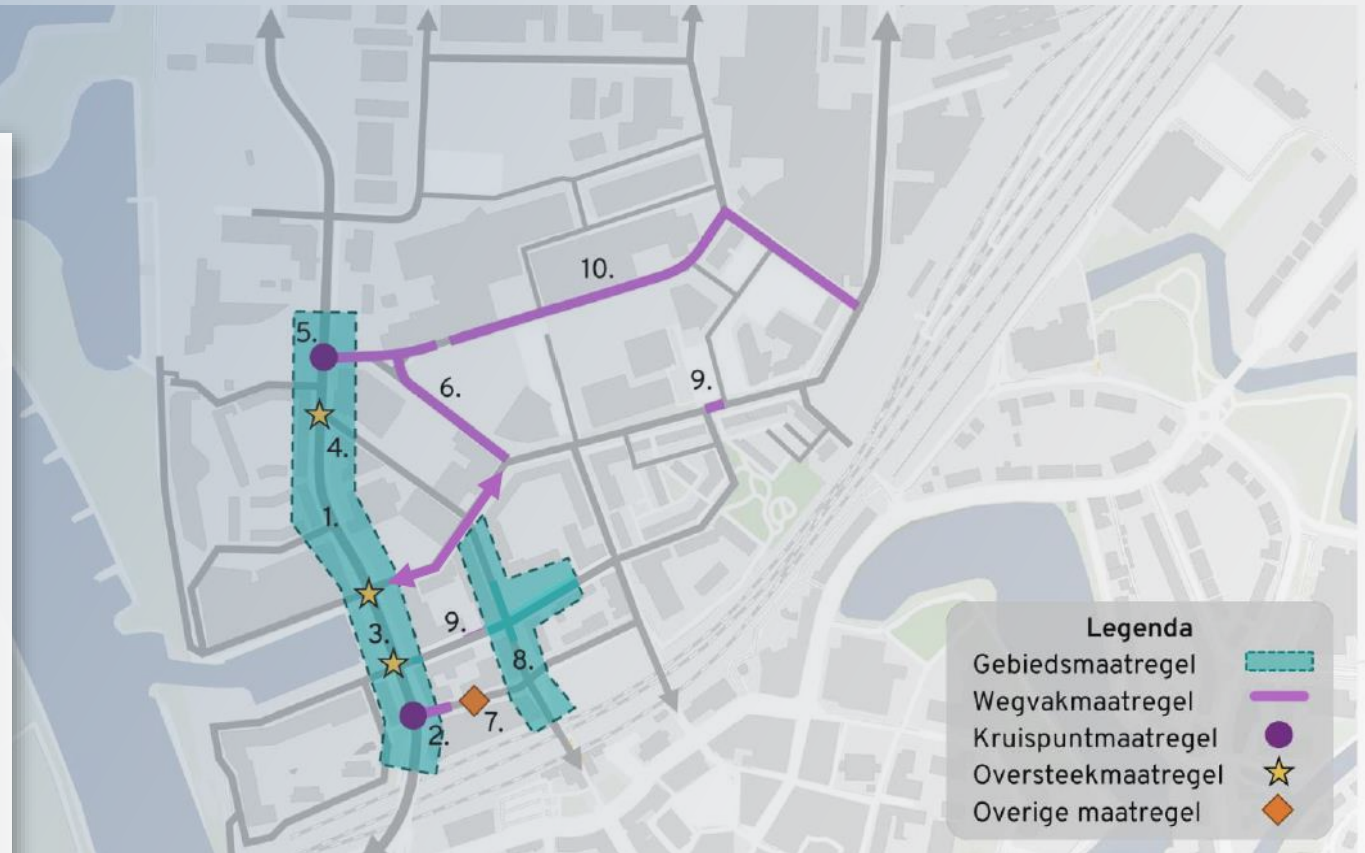
Formele communicatie en participatie (informer)

November 2026: informatie-avond omgevingsplan en beeldkwaliteitsplan

Verkeer & parkeren

Maatregelen om de verkeersveiligheid in de wijk te vergroten. Deze zijn deels gekoppeld aan het nieuwbouwproject en deels worden deze uitgevoerd vanuit het project Noorderhaven

1. Snelheidsverlaging Coenensparkstraat
2. Veilige ontsluiting P&R station
3. Verbeteren oversteekplaatsen Havenhoofd
4. Aanleg voetgangersoversteekplaats Coenensparkstraat
5. Verbeteren verkeersveiligheid kruispunt Coenensparkstraat – Hermesweg
6. Verkeersveilige inrichting Dreef, tussen Coenensparkstraat en Contrescarp
7. Aanduiding Kiss + Ride en laad- en losplaats Lijmerij
8. Verduidelijking en juridische handhaafbaarheid bebording Groote Bolwerk
9. Afsluiting (knip) voor doorgaand gemotoriseerd verkeer Dreef en wijziging twee richtingsverkeer Contrescarp tussen Coenensparkstraat en Dreef
10. Vlotte en veilige weginrichting Hermesweg



parkeren

Parkeernorm gebaseerd op onderzoek Goudappel 2025. Bij Omgevingsplan wordt definitieve parkeernorm verder uitgewerkt en vastgelegd

Woningtypen	De Kleine Linie	Parkeren norm			Parkeren programma DKL samen				
		Parkeernorm*		Norm	Aantal parkeerplaatsen				Plaatsen
Type		Basisnorm bewoners	Norm met korting	Bezoekers	pp bewoners (op basisnorm)	pp voor deelauto's	pp bewoners (met korting)	pp bewoners	Bezoekers
Sociale huurwoningen	79	0,51	0,408	0,15	40	1,3	32,2	33,6	11,9
Goedkope woning	12	0,81	0,648	0,15	10	0,3	7,9	8,3	1,8
Betaalbare koopwoning laag		0,93	0,744	0,15	0	0,0	0,0	0,0	0,0
Middenhuur woning	25	0,93	0,744	0,15	23	0,8	18,6	19,4	3,8
Betaalbare koopwoning hoog	43	0,93	0,744	0,15	40	1,3	32,0	33,3	6,5
Betaalbare koopwoning hoog (bebo)	6	0,93	0,744	0,15	6	0,2	4,5	4,7	0,9
Vrije sector app	37	0,94	0,752	0,15	35	1,2	27,8	29,0	5,6
Vrije sector (maisonnettes)	6	0,94	0,752	0,15	6	0,2	4,5	4,7	0,9
Vrije sector ggb	26	1,49	1,192	0,15	39	1,3	31,0	32,3	3,9
Totaal	234				198	6,6	158,6		30,3375
		0,71	0,57	0,15				0,74	

* De parkeercijfers zijn indicatief en kunnen in de verdere uitwerking nog worden aangepast.

Planning

kaderstellend

Juli 2026:

collegebesluit stedenbouwkundig plan, grondexploitatie

en

communicatieplan

September 2026:

raadsvoorstel stedenbouwkundig plan en

grondexploitatie (beeldvormend)

Oktober 2026:

raadsbesluit stedenbouwkundig plan en

grondexploitatie

Omgevingsplan

Augustus 2026:

enquête beeldkwaliteitsplan

Oktober 2026:

collegebesluit ontwerp-omgevingsplan +

beeldkwaliteitsplan

November 2026:

informatie-avond

Februari 2027:

collegebesluit definitief omgevingsplan

April 2027:

raadsbesluit omgevingsplan

Juni 2027:

onherroepelijk omgevingsplan

Sloop & realisatie

Q1 2027

sloop panden DKL west (Coenensparkstraat)

Q1 2028

sloop panden DKL Oost (Contrescarp & Dreef) ovb

verwerving en verhuizing

2029

Start bouw DKL West ovb procedure RvS en

aanbesteding

2031

Start bouw DKL Oost ovb verwerving en procedures



Bedankt voor jullie aandacht.



Peter Kelder & Erik Verkampen



14 0575



p.kelder@zutphen.nl



Zutphen.nl

