De Kleine Linie

Woningbouwontwikkeling in de Noorderhaven



Vertrekpunt & kaders

- Inpassing bestaande initiatieven Kompaan College en Techniekfabriek
- Voorzien tekort 3.5 miljoen euro

- Stedenbouwkundig plan Noorderhaven 2010
- Bestemmingsplan 2013 (geplande woonbestemming teruggedraaid ivm woningbouwaantallen)
- Kader Hoogbouw & Verdichting (2025) (onder voorbehoud van vaststelling door Raad, gepland in december ‘25)
- Woonvisie & afwegingskader woningbouw (2024)

Vertrekpunt & kaders

- WBI- & provinciale subsidie van 1.9 miljoen euro (juni 2023)
- Beoogd woningbouwprogramma van 174 woningen (48 op veld 18 Noorderhaven) uit WBI-subsidie

- Raadsbesluit actief grondbeleid & voorbereidingskrediet van 5.3 miljoen euro (juli 2023)
- Raadsbesluit verplaatsen deel programma (28 woningen) van veld 18 naar DKL (december 2024)

- Motie Kleine Linie grote lijnen (juni ‘23) (NB. Deze motie hebben we uitgevoerd door een participatieplan op te stellen (hierover hebben we de raad geïnformeerd in 2024)



DE KLEINE LINIE ZUTPHEN

De Kleine Linie, Zutphen | Presentatie gemeenteraad | Gemeente Zutphen | 30 oktober 2025

1. DE KLEINE LINIE BINNEN NOORDERHAVEN

2. RAAMWERK VOOR DE KLEINE LINIE

3. VAN RAAMWERK NAAR MODEL



luchtfoto 2025 (beeld Maarten Zeehandelaar)

1. DE KLEINE LINIE BINNEN NOORDERHAVEN

NOORDERHAVEN
EEN GESLAAGDE TRANSFORMATIE



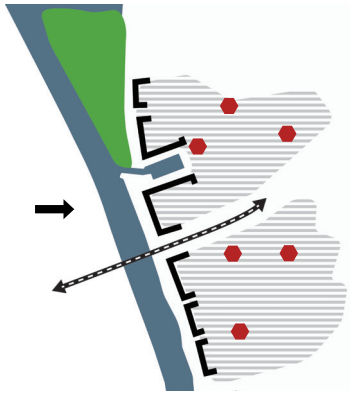
luchtfoto 2014

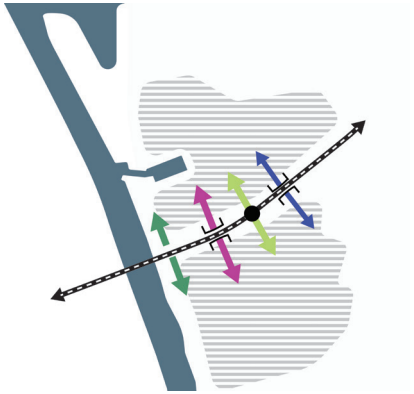
Noorderhaven transformeert het industriële erfgoed tot een bruisend stadsdeel, waar geschiedenis, rivier en stadsleven samenkomen in een dynamische nieuwe toegangspoort tot Zutphen.

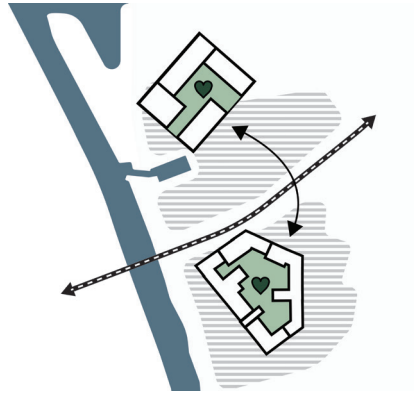


luchtfoto 2025 (beeld Maarten Zeehandelaar)

NOORDERHAVEN
3 INGREDIENTEN VOOR EEN NIEUW STUK STAD

















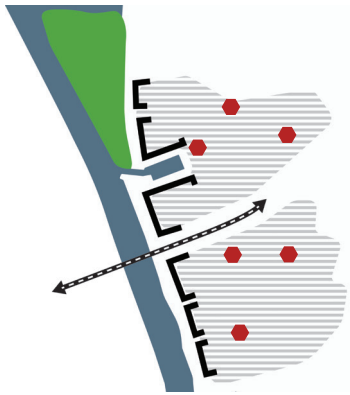


1. Kenmerkende elementen

2. Kenmerkende verbindingen

3. DNA Noorderhaven

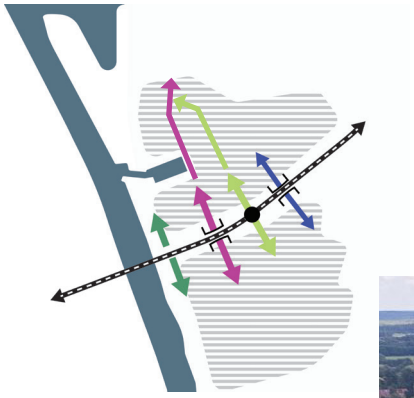
1. KENMERKENDE ELEMENTEN
NOORDERHAVEN



De iconische witte gevels van historisch Zutphen langs de IJssel, met verticale elementen op de achtergrond, vormen de inspiratie voor de vormentaal van Noorderhaven.



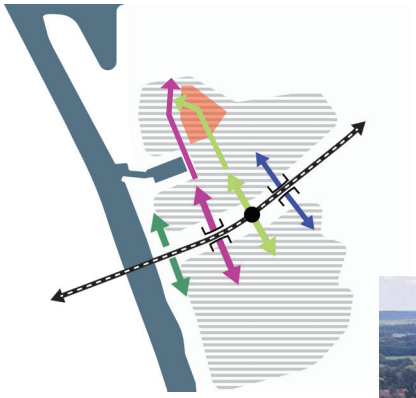
2. KENMERKENDE VERBINDINGEN
NOORDERHAVEN



Vier belangrijke routes doorsnijden de barriere van het spoor en verbinden Noorderhaven met het historisch centrum: IJsselkade, Marstunnel, station met groene loper van IJssel tot binnenstad en de Kostverlorentunnel.



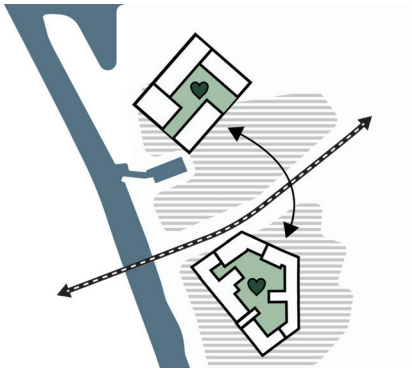
2. KENMERKENDE VERBINDINGEN
KLEINE LINIE



Voor De Kleine Linie vormen de Coenensparkstraat en de groene loper de belangrijkste verbindingen met de binnenstad. De Contrescarp en de Dreef zorgen voor de verbinding met Noorderhaven. De groene loper doorsnijdt De Kleine Linie en is daarmee een belangrijke identiteitsdrager voor het gebied.



3. DNA NOORDERHAVEN
VERTALING TRADITIE



Het typisch Zutphense blok met zijn hoogwaardige groene binnentuin vormt de basis van het stedelijk DNA van Noorderhaven. Kloeke en robuuste bouwblokken weerspiegelen het industriële karakter van het gebied.

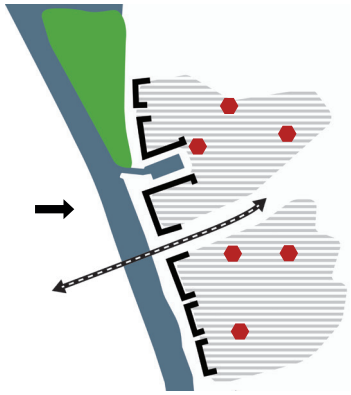




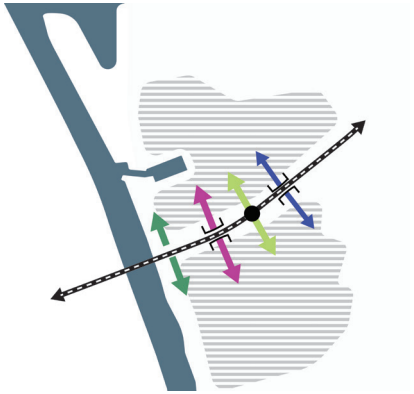
Binnentuin Kade Zuid Noorderhaven

KLEINE LINIE ALS ONDERDEEL VAN NOORDERHAVEN

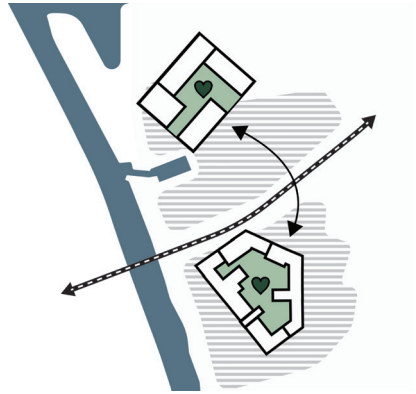
GEBRUIK VAN ZELFDE INGREDIENTEN



1. Kenmerkende elementen



2. Kenmerkende verbindingen



3. DNA Noorderhaven



luchtfoto 2025

2. RAAMWERK VOOR KLEINE LINIE

DNA PLANGEBIED EN NOORDERHAVEN
SAMENHANG

Noorderhaven heeft samenhang in architectuur en openbare ruimte.



Kloeke en robuuste volumes



Individuele panden met een industrieel karakter



Bijzondere hoekaccenten met dubbele oriëntatie



Groene en uitnodigende openbare ruimte

DNA PLANGEBIED EN NOORDERHAVEN
SAMENLEVING

Die kwaliteit biedt ruimte voor een levendige en prettige samenleving.







Waterplein



Noorderhaven Havendagen

KLEINE LINIE

BESTAANDE SITUATIE: LOSSE OBJECTEN

In De Kleine Linie is samenhang nodig om de losse objecten met elkaar en met Noorderhaven te verbinden.



luchtfoto 2025



Contrescarp

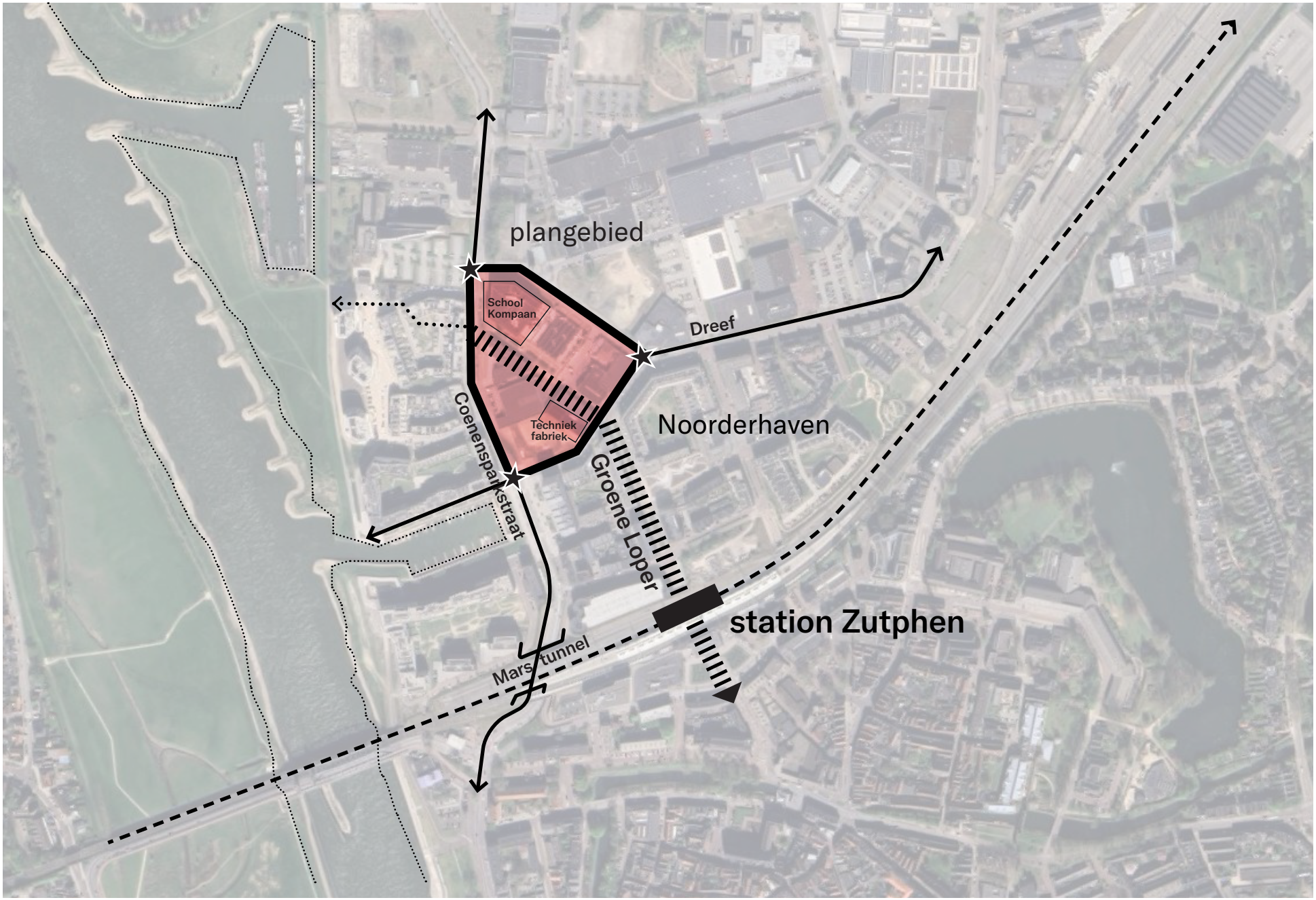


Techniekfabriek



Kompaan College

KLEINE LINIE
SAMENHANG MET OMGEVING



RAAMWERK KLEINE LINIE
SAMENHANG IN HET PLANGEBIED

Het raamwerk voor De Kleine Linie geeft de ruimtelijke structuur en hoofdlijnen voor de ontwikkeling weer:

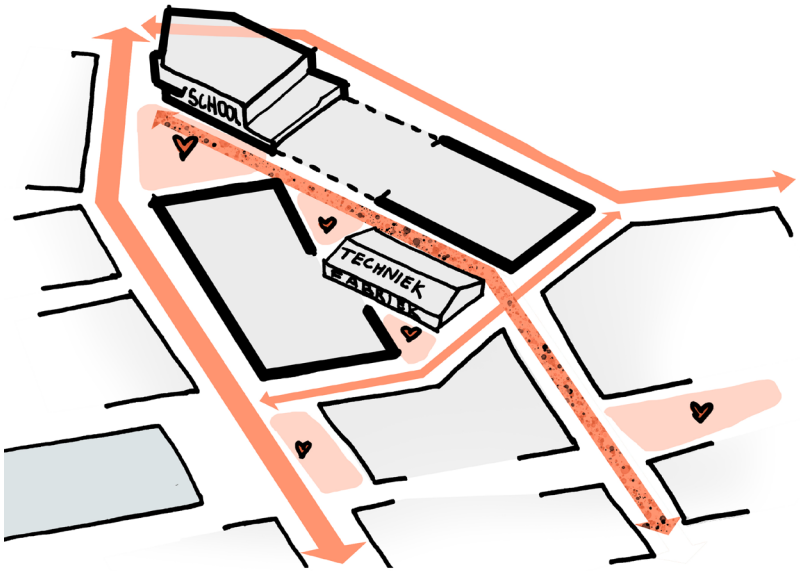
- **Ontsluiting (wegen, voet/fietspaden en parkeren)**
- **Openbare ruimte (pleinen en groene loper)**
- **Hoofdopzet van bebouwing (bouwvelden, binnengebieden, hoogtes en accenten)**



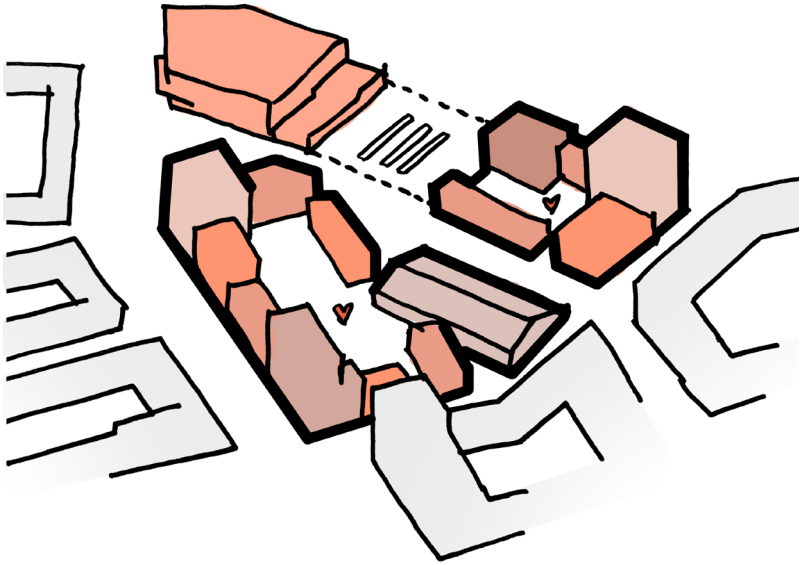
- groene loper
- plein
- school / loods
- bebouwing
- plint met voorzieningen
- binnenhof
- Contrescarp/Dreef
- gebouwde verbinging
- rooilijn
- zichtlijn
- hoogteaccent
- bomen
- toegang parkeren

3. VAN RAAMWERK NAAR MODEL

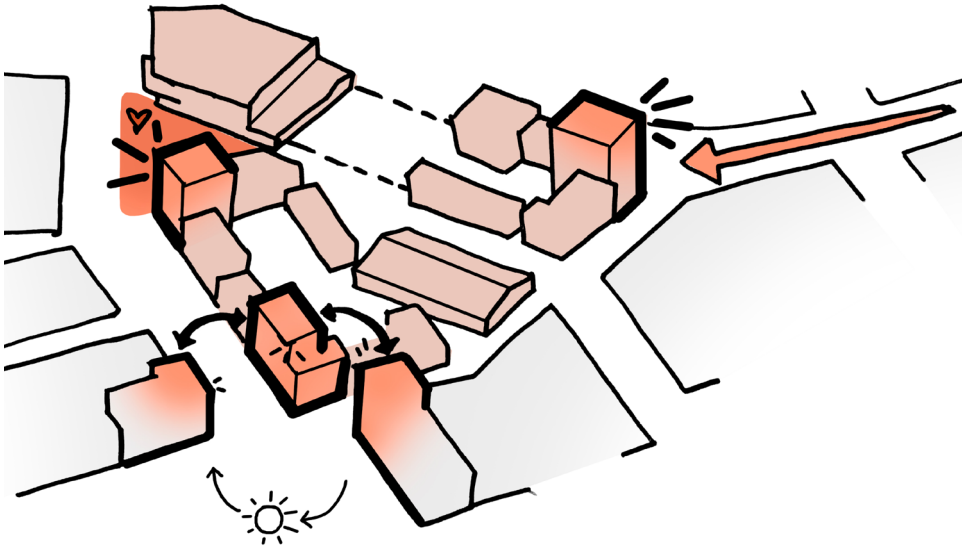
STEDENBOUWKUNDIG MODEL
CONCEPT STAPPEN



Voorkanten aan rooilijnen en openbare ruimte (verbindingen)



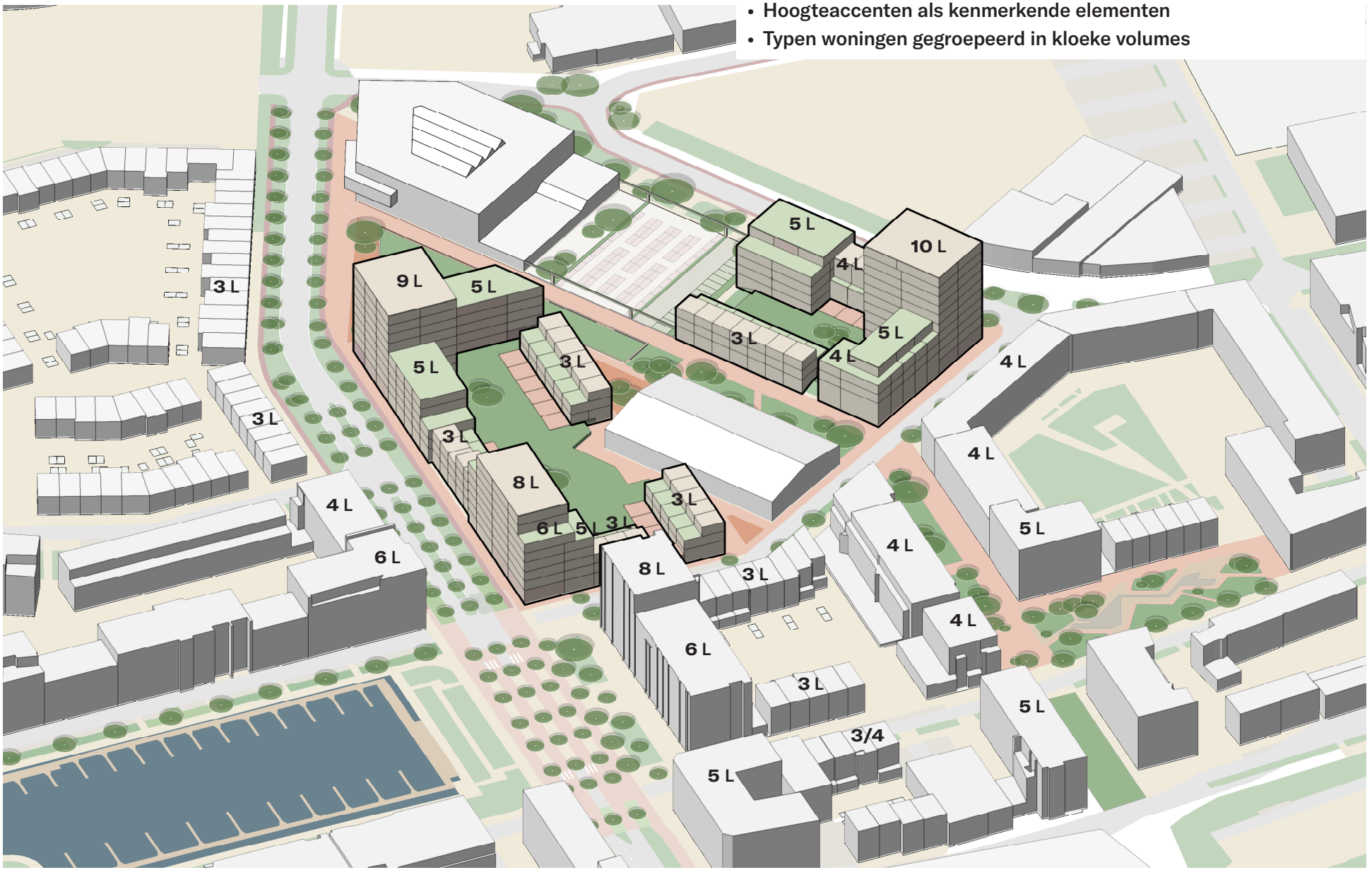
Kloeke, herkenbare volumes en groene binnentuinen (DNA Noorderhaven)



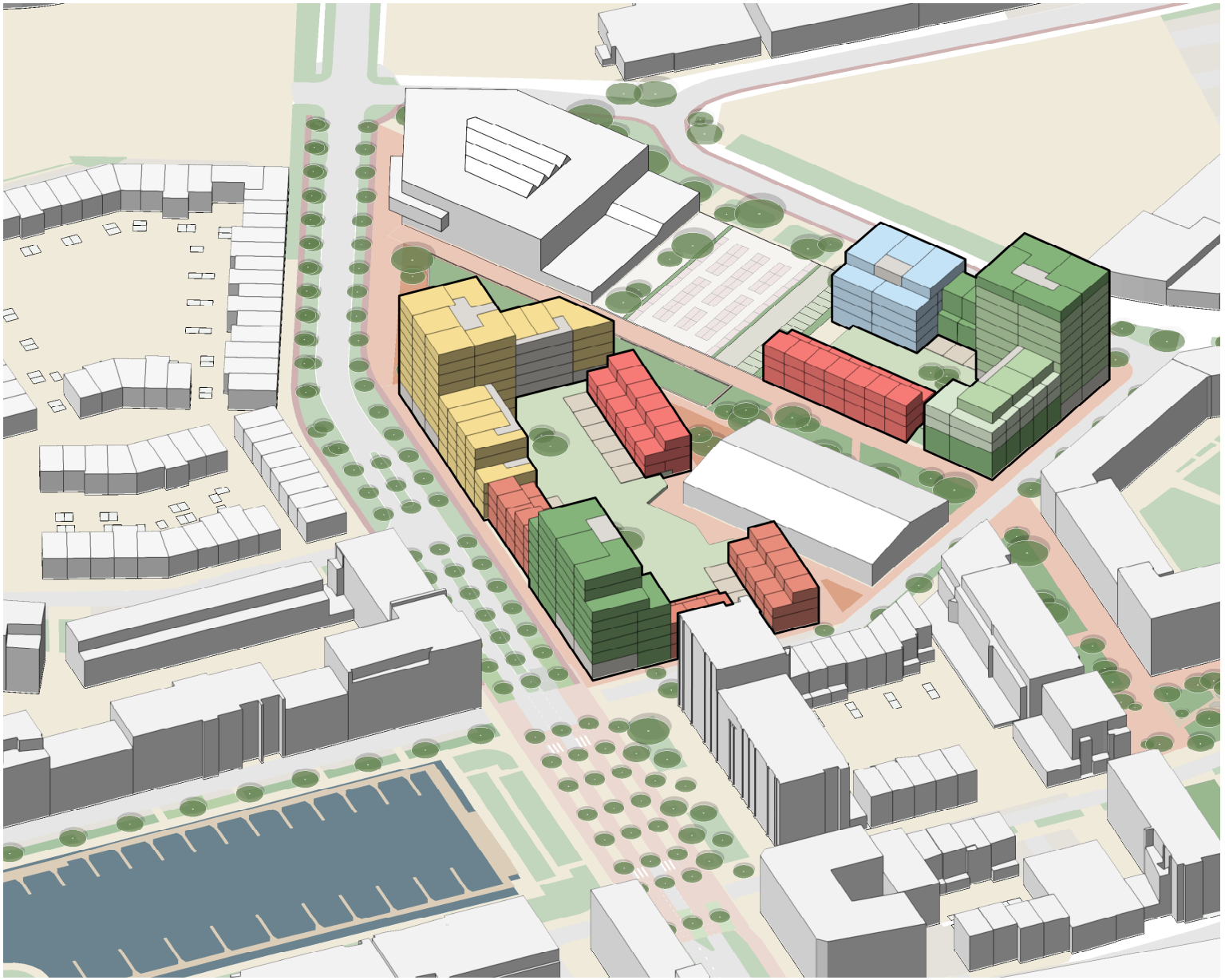
Accenten en relaties met omgeving (kenmerkende elementen)

3D MODEL
MASSA EN HOOGTE

- Sterke rooilijnen aan belangrijke verbindingen en openbare ruimte
- Hoogteopbouw in relatie tot openbare ruimte, binnenhoven, bestaande bebouwing en bezonning
- Hoogteaccenten als kenmerkende elementen
- Typen woningen gegroepeerd in kloeke volumes



3D MODEL
CONCEPTPROGRAMMA



Ongeveer 225 woningen

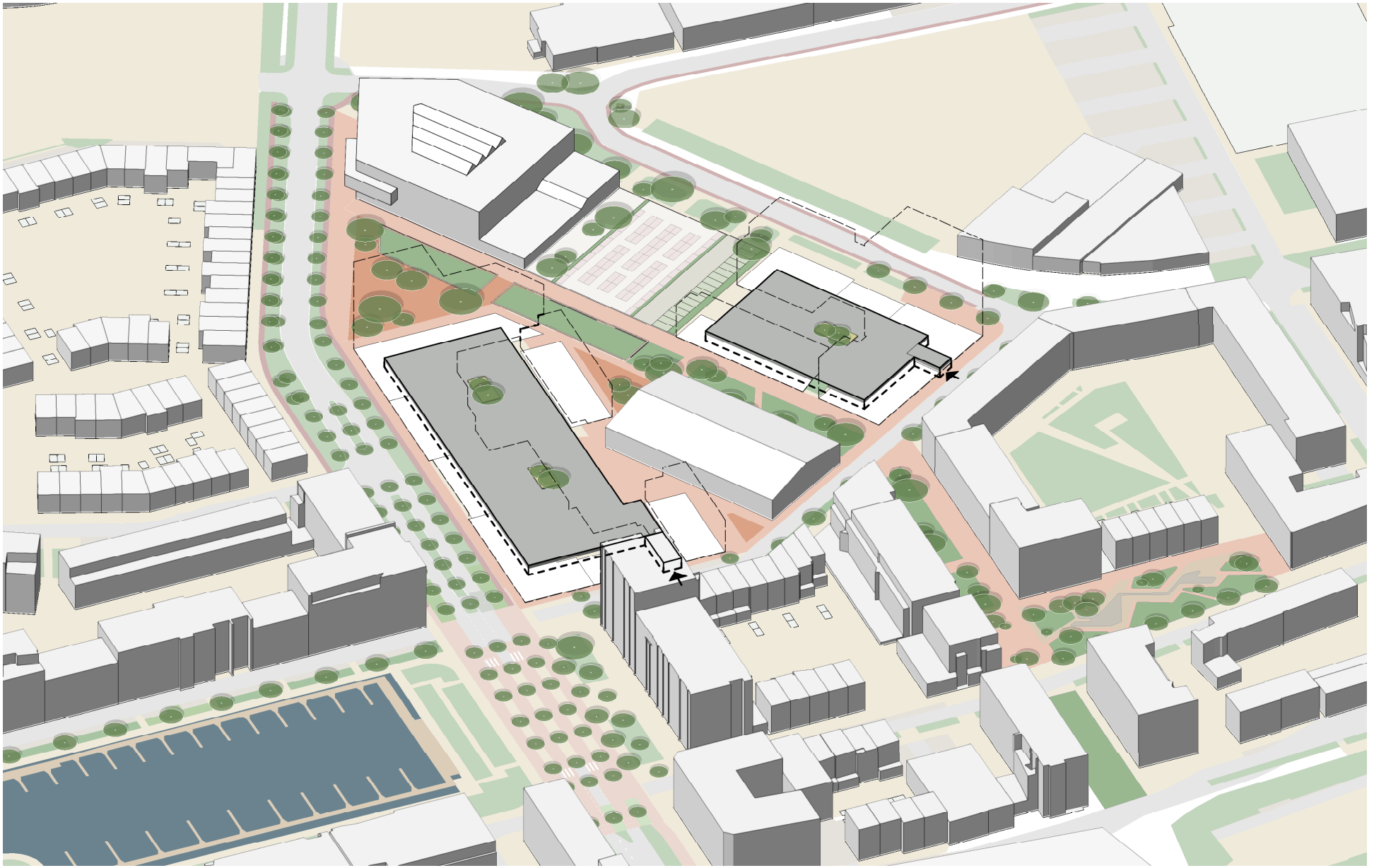
- sociale huur
- goedkope woning
- middenhuur
- betaalbare koop
- vrije sector
- grondgebonden
- lobby, trappenhuis
- commercieel/horeca
- fietsparkeren

Beoogd woningbouw-programma

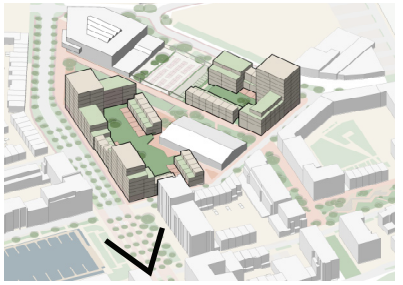
Woningtypen			Woondeal			
Categorie	Type	PMC	Woning-categorie	eisen gemeente	Voorstel Verdeling concreet	streef-programma DKL ca. op basis van combi
Sociaal	Sociale huurwoningen	PMC 6 - 9	1	25-40%	30%	74
Betaalbaar laag	Goedkope woning	PMC 6/7	2	minimaal 5%	5%	12
	Betaalbare koopwoning laag	PMC 7	2	cat. 2 totaal 15-30%	15%	
	Middenhuur woning	PMC 7	2			22
Betaalbaar hoog	Betaalbare koopwoning hoog	PMC 8	3	10-40%	20%	**42**
Vrije sector	Vrije sector app	PMC 10	4	samen maximaal 30%	30%	49
	Vrije sector ggb	PMC 5	4			**25**
			*(Figuur 1)			
Totaal					100%	**225**
Gewogen gemiddelde						

3D MODEL
PARKEREN

Ongeveer 160 parkeerplaatsen (half verdiept in binnenhoven)



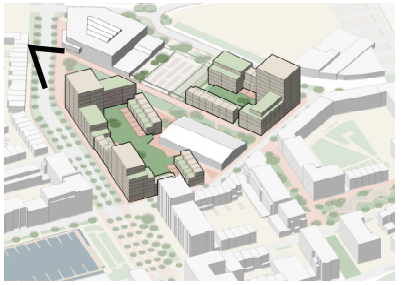
ZICHT VANAF DE HAVEN (KOELHUIS)



- Hoogte sluit aan op omliggende gebouwen
- Versterkt plein aan de haven
- Begeleidt Coenensparkstraat



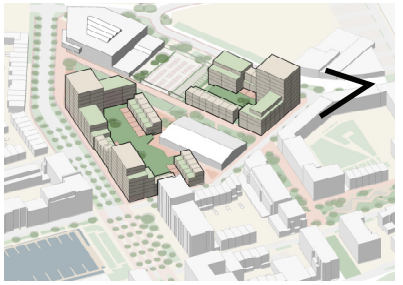
ZICHT VANAF DE COENENSPARKSTRAAT



- Driehoekig plein tussen Kompaan College, nieuwbouw en Coenensparkstraat met ruimte voor verschillende gebruikers
- Groen (verkoelend) en levendig met programma in de plint



ZICHT VANAF DE DREEF



- Herkenbaar element vanaf de Dreef
- Kompaan College en nieuwbouw: samenhang
- Architectuur die past in Noorderhaven



Financiele consequenties

variant	Aantal woningen	Verwacht tekort
Raadsvariant 2024	202	-€ 4.5 miljoen
Optimale variant	225	-€ 3.7 miljoen
Maximale variant	250	-€ 2.8 miljoen

Zutphen

Communicatie & Participatie

Communicatievisie:

"We communiceren open en toegankelijk over complexe onderwerpen, zoals de woningbouwopgave. Door communicatie kun je verbinden, verhelderen en verwachtingen managen. Daarbij erkennen we de verschillende (en soms tegengestelde) belangen van stakeholders, maar zoeken actief naar gezamenlijkheid / kansen zonder het algemeen belang uit het oog te verliezen."

Communicatiestrategie:

Fase 1: informeren (volgens samenspraakwijzer). We richten ons op dialoog en het opbouwen van een relatie

Fase 2: raadplegen/adviseren (volgens samenspraakwijzer). We betrekken onder meer omwonenden als het gaat om de concrete uitwerking tijdens de bouwfase (zoals bij Veld 18) en bij de toekomstige ontwikkeling van hun leefomgeving, zoals de inrichting van de openbare ruimte

Communicatie aanpak

We werken een communicatieplanning met communicatiemiddelen uit, op basis van de projectmijlpalen en communicatiebehoeften van doelgroepen.

Communicatie & Participatie

Communicatieplan

1e fase

Informatieavond over de kaders

2e fase

Participatie rondom concrete projecten en de openbare ruimte(s), zoals verkeersafwikkeling en de pleinen.



Voorlopige planning

3e kwartaal 2025	*Consulterende bijeenkomst gemeenteraad*
3e kwartaal 2025	*Informatiebijeenkomst omgeving*
1e kwartaal 2026	*DO sted.kundig plan & afronding onderzoeken & GREX*
2e kwartaal 2026	*Besluitvorming gemeenteraad*
2e half jaar 2026	*Opstellen omgevingsplan*
Eind 2026	*Besluitvorming gemeenteraad omgevingsplan*

Onderwerpen consultatie Raadsfracties

- *202 versus 225 of 250 woningen*
- *Relatie aantallen woningen en parkeren: kun je met een nog lagere parkeernorm werken om meer woningen te realiseren*
- *De relatie tussen financiën en aanvullende wensen: in hoeverre zijn we bereid om aanvullende wensen mbt kwaliteit, groene ruimte, een beperking op het woonprogramma tot 202, extra parkeerplaatsen, etc. mee te geven, wetende dat dit waarschijnlijk leidt tot een oplopend tekort op de grondexploitatie.*
- *Welke kansen zien we voor commerciele ruimtes in het plangebied, of moeten we ons daarbij focussen op de bufferzone?*
- *Welk speerpunt willen jullie het college meegeven in het ontwerpproces?*



Zutphen


Zutphen
KCAP