



ONTWERP RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 1321256

Onderwerp:	Herinrichting openbare ruimte Hanzehuis
Programma:	2. Wonen en leefbaarheid

Gemeenteraad:	Oordeelsvormend	
Portefeuillehouder:	Sjoerd Wannet	
Inlichtingen bij:	Kragt, Willemien	
	Telefoonnummer: 14 0575	E-mailadres: info@zutphen.nl

Soort bevoegdheid:	Kaderstellend Budgetrecht
Beleidsvrijheid:	Beperkt
Programmabegrotingswijziging:	Ja

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor:

1. kennis te nemen van het uitgewerkte Schetsontwerp Openbare Ruimte Hanzehuis (bijlage 1a en 1b);
2. in te stemmen met de scope (bijlage 3) voor de herinrichting van de openbare ruimte rondom het Hanzehuis;
3. de Wilhelminafontein (bijlage 4a en 4b) te herplaatsen bij de herinrichting van de openbare ruimte rondom het Hanzehuis;
4. het investeringskrediet voor de herinrichting openbare ruimte van € 3.100.000 te verhogen naar € 4.700.000;
5. De begroting dienovereenkomstig te wijzigen (2026-22).

Inleiding

Theater Hanzehof is een theatercomplex met een prachtige Buitensociëteit uit 1891 en een sterk verouderd congres- en theaterdeel uit 1974, gelegen in de gemeente Zutphen. De gemeenteraad heeft in 2021 besloten het vastgoed van de Hanzehof over te nemen met de ambitie om deze locatie te ontwikkelen tot een toekomstbestendig cultureel centrum voor de stad en regio. Met het verwerven van de Hanzehof en de Buitensociëteit is een belangrijke eerste stap gezet naar een multifunctioneel centrum waar podiumkunsten, educatie, ontmoeten en ontwikkelen samenkomen. De toekomstige locatie (met het Hanzehuis als werktitel) aan de Coehoornsingel, wordt een dynamische plek in een groene, aantrekkelijke omgeving waar inwoners en bezoekers van uiteenlopende leeftijden en achtergronden terecht kunnen. Het is een plek waar geleerd, beleefd, gewerkt en samengekomen wordt als herkenbaar cultureel middelpunt van Zutphen en haar omgeving.

Binnen deze ontwikkeling werken drie culturele partners: Stichting Hanzehof, Stichting Muzehof en de Stichting Bibliotheek Berkel & IJssel, al geruime tijd samen met het doel om zich gezamenlijk te huisvesten in het toekomstige Hanzehuis. Deze samenwerking vormt een belangrijk fundament voor de beoogde culturele identiteit en maatschappelijke meerwaarde van de locatie.

Hoewel de visie en het schetsontwerp voor het gebouw van het Hanzehuis al zijn vastgesteld, met als uitgangspunt de versterking van de podiumfunctie zoals in de vorige fase gekozen, staat de gemeente Zutphen voor een complexe opgave in het verder realiseren van deze ontwikkeling. Het project Hanzehof bestaat uit vier nauw met elkaar verbonden deelprojecten:

1. De herinrichting van de openbare ruimte rondom de Hanzehof.
2. Het realiseren van bestuurlijke eenwording tussen de drie culturele organisaties, zodat het toekomstige Hanzehuis organisatorisch en inhoudelijk als één geheel kan functioneren.
3. Het vaststellen van een PvE van het gebouw Hanzehof.
4. Het organiseren van tijdelijke huisvesting voor de betrokken partijen gedurende de ontwikkel- en bouwfase.

In de voorjaarsnota 2023 heeft de raad een reservering van €3,1 miljoen voor de openbare ruimte rondom de Hanzehof beschikbaar gesteld in de begroting voor dit project. Op 24 april 2023 is de kaderstellende notitie bestuursopdracht Hanzehof-complex en accommodatie bibliotheek aangenomen ([Bestuursopdracht en kaderstellende notitie Hanzehof-complex en accommodatie bibliotheek Zutphen - iBabs Publieksportaal](#)). Vervolgens is er op 23 juni 2025 een raadsbesluit genomen over de bestuursopdracht en is besloten om het investeringskrediet van het gebouw te verhogen ([Project Hanzehuis Zutphen \(Fase 2\) Zutphen - iBabs Publieksportaal](#)). In de eerder opgenomen reservering is er nog geen (uitgebreid onderzochte en onderbouwd) besluit genomen over de herinrichting van de openbare ruimte. We vragen de raad nu een besluit te nemen over het definitief beschikbaar stellen van het krediet voor de openbare ruimte.

Beoogd effect

1. Met het Hanzehuis creëren we zowel een huiskamer voor de stad als ook dé culturele hotspot van Zutphen en omgeving.
2. Een ontwerp van de openbare ruimte dat naadloos aansluit op het ontwerp van het gebouw, waarbij het aansluit bij de architecturale structuren en historische elementen van de omgeving.
3. Realiseren van aantrekkelijke verbindingen: vanaf het parkeren (Hanzehof of elders), vanuit het centrum en vanaf de linie (Coehoornsingel) naar de hoofdentree van het gebouw.
4. Fraaie entreezone maken: een uitnodigende verblijfsruimte die afgestemd is op de entree(s) en functies van het gebouw.
5. Landschappelijke historie koesteren en herstellen: het lunet van de linie zichtbaar en beleefbaar maken (bijlage 10).
6. Een groene, klimaatbestendige omgeving creëren: park opwaarderen, groen- en waterstructuur herkenbaar maken en met elkaar verbinden (van linies naar de spoorzone). Gebruik maken van bestaande bomen en nieuwe aanplanten.

7. Functionele elementen (zoals parkeren, logistiek en autoverkeer) ondergeschikt maken: clusteren, zoveel mogelijk niet zichtbaar of anders zorgvuldig landschappelijk inpassen.

Argumenten

1.1 Het schetsontwerp vormt de basis voor vervolg

Het schetsontwerp Openbare Ruimte (bijlage 1a) is de basis voor het vervolg. Het legt de richting vast voor de uitstraling, opzet en mogelijkheden, zodat alle betrokkenen een gedeeld beeld hebben van waar we naartoe werken. De verdere verfijning volgt in het voorlopig ontwerp en het definitieve ontwerp, waar keuzes worden uitgewerkt en geconcretiseerd.

1.2 De integrale benadering zorgt voor een samenhangend en verantwoord geheel

De uitwerking is tot stand gekomen binnen de geldende gemeentelijke kaders en beleidslijnen. Hierbij zijn intern de aspecten groen, verkeer, erfgoed, ruimtelijke ontwikkeling, archeologie, financiën, cultuur en werkvoorbereiding civiele techniek zorgvuldig meegenomen en op elkaar afgestemd. Door deze integrale benadering sluit het ontwerp aan bij de ambities en richtlijnen van de gemeente en vormt het een samenhangend en verantwoord geheel.

1.3 De omgeving heeft vroegtijdig meegedacht

Op 7 april 2026 heeft de buurt de eerste schetsontwerpen al kunnen bekijken. Door deze vroege betrokkenheid kon de omgeving direct meedenken en reageren, waardoor waardevolle inzichten en aandachtspunten al in een vroeg stadium zijn meegenomen in het proces.

1.4 De adviesraden bevestigen onze koers

Het structuurontwerp en het kavelpaspoort zijn voorgelegd aan de twee onafhankelijke gemeentelijke adviescommissies in Zutphen: de Erfgoed Adviesraad (EAR) en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Cultuurhistorie (CRKC). Beide commissies hebben positief geadviseerd, waarmee zij bevestigen dat de gekozen richting zorgvuldig en toekomstbestendig is. De genoemde aandachtspunten worden integraal meegenomen in de volgende ontwerpfase, zodat het plan verder kan worden aangescherpt. De volledige verslagen zijn opgenomen in de bijlage 6a en 6b.

1.5 Gebouw en openbare ruimte komen samen

Een Schets Ontwerp (SO) openbare ruimte is noodzakelijk om in de volgende fase te kunnen werken aan een integraal Voorlopig Ontwerp (VO), waarin gebouw en openbare ruimte samenhangend en op elkaar afgestemd worden uitgewerkt. Nu er al een SO gebouw ligt, is het essentieel om ook voor de openbare ruimte hetzelfde niveau van uitgangspunten vast te leggen. Alleen met een gedeeld en gelijkwaardig startpunt kunnen ontwerpkeuzes straks in samenhang worden gemaakt, waardoor het totaalontwerp logisch, consistent en toekomstbestendig wordt.

2.1 Het gebouw en de openbare ruimte kan je niet los van elkaar zien

Het gebouw en de openbare ruimte vormen één samenhangend geheel. Het raadsbesluit van juni 2025 (bijlage 7) onderstreept dat deze onderdelen in samenhang moeten worden ontworpen en gerealiseerd. Het Hanzehuis schetsontwerp van het gebouw (bijlage 8) sluit hier direct op aan: het is bewust open, gericht op verbinding met buurt, park, centrum en omliggende wijken, en geïnspireerd op de Buitensociëteit. Het scheiden van gebouw en openbare ruimte zou niet alleen strijdig zijn met het raadsbesluit, maar zou ook ingaan tegen de gekozen ontwerpvisie.

2.2 Het sluit aan bij de andere opgaven in de omgeving

Het vaststellen van deze scope is noodzakelijk omdat de opgave direct samenhangt met andere ontwikkelingen in de omgeving. Alleen door het gebied integraal te benaderen sluiten toekomstige gebiedsprojecten logisch op elkaar aan. Als we nu één klein deel overslaan, creëren we een blijvende witte vlek in de herinrichting. Dat zou een gemiste kans zijn én leidt later tot hogere kosten en minder ruimtelijke kwaliteit. Door de volledige scope te handhaven benutten we de kansen in het gebied maximaal en voorkomen we versnippering.

2.3 De toekomstige ontwikkelingen rond de Hanzehal laten we nu buiten beschouwing

De Hanzehal en de omliggende sportvelden zijn over ongeveer tien jaar aan vervanging toe. Omdat het gemeentebestuur op dit moment nog geen duidelijk beeld heeft van de gewenste inrichting en functies in die

toekomstige situatie, is ervoor gekozen dit gebied nu niet mee te nemen in de huidige planvorming. Het is bestuurlijk en ruimtelijk niet verstandig om nu ingrepen te doen die mogelijk binnen afzienbare tijd opnieuw moeten worden aangepast. In de toekomst zal dit deel goed moeten aansluiten op de richting die nu bepaald wordt binnen de scope.

2.4 Hiermee wordt kwaliteit toegevoegd aan de Coehoornsingel die aan vervanging toe is

De Coehoornsingel biedt een duidelijke kans om de kwaliteit van de openbare ruimte te versterken. Door hier gericht in te zetten op ruimtelijke kwaliteit, overzichtelijkheid en verblijfskwaliteit kan de singel uitgroeien tot een aantrekkelijker en veiliger onderdeel van de wijk. Tegelijkertijd kunnen we de kwaliteit van het lunet en het park beter benutten en versterken, zodat deze groene structuren sterker worden verbonden met de omliggende openbare ruimte. Daarmee voegen we niet alleen kwaliteit toe waar nu vervanging nodig is, maar benutten we ook de potentie van het gebied als geheel.

2.5 Voor uitbreiding van de scope is nog geen budget beschikbaar

De eerdere raming van € 3,1 miljoen had uitsluitend betrekking op de directe omgeving van het gebouw. Inmiddels is de scope verbreed met het Walraadshof en het park, zodat een compleet totaalbeeld ontstaat en de gehele openbare ruimte in het gebied kan worden verbeterd. Deze extra gebieden maakten geen onderdeel uit van de oorspronkelijke raming, waardoor hiervoor nog geen budget is opgenomen. Deze raming omvat wél alle onderdelen binnen de huidige, verbrede scope en is daarmee zo compleet mogelijk opgesteld.

3.1 De Wilhelminafontein krijgt hiermee een passende nieuwe plek

Bij de verfraaiing van de Buitensociëteit biedt de herplaatsing van de Wilhelminefontein een kans om het straatbeeld verder te versterken en de fontein daarin een geschikte en historisch verantwoorde plek te bieden. De fontein sluit qua uitstraling en historische waarde goed aan bij de sfeer die hier wordt nagestreefd. Bovendien wordt hiermee invulling gegeven aan de in 2017 aangenomen motie om de fontein een passende en prominente plek terug te geven. In 2017 is de motie (2017-M0006) aangenomen en naar aanleiding hiervan hebben wij een variantenstudie (bijlage 4a) uitgevoerd. Via de raadsmemo d.d. 20-02-2018 (bijlage 4b) hebben wij u op de hoogte gesteld dat uit de variantiestudie bleek dat in het bijzonder de zone Hanzehof een uitgelezen kans biedt om de fontein te herplaatsen. Er is aangegeven dat er sprake is van een passende historische setting en tegelijkertijd geeft de fontein een impuls aan deze plek.

3.2 Extra voorzieningen zijn nodig voor de Wilhelminafontein

Als de Wilhelminafontein op deze locatie weer functioneel in gebruik moet worden genomen, zijn aanvullende technische aansluitingen en voorzieningen nodig. Dit brengt extra kosten en afstemming met zich mee die nog niet in de eerder geraamde € 3,1 miljoen zijn opgenomen, maar nu worden opgenomen in dit raadsbesluit.

4.1 Nu is het moment om in te zetten op herinrichting van de openbare ruimte

De openbare ruimte binnen de projectscope is sterk verouderd en vraagt om ingrijpen. Het wegdek en de ondergrond zijn zodanig versleten dat op korte termijn hoge vervangings- en onderhoudskosten onvermijdelijk worden. Juist daarom is dit het moment om te kiezen voor een integrale herinrichting, zodat niet opnieuw wordt geïnvesteerd in losse deeloplossingen. Door nu door te pakken, kan de kwaliteit van de openbare ruimte in één keer toekomstbestendig worden gemaakt én worden gezorgd voor een goede, kwalitatieve aansluiting op de andere projecten in het gebied. Uitstel zou leiden tot oplopende kosten, verder kwaliteitsverlies en een minder samenhangend eindresultaat.

4.2 Het voorgestelde bedrag is realistisch en onderbouwd

Er is een eerdere raming geweest van € 3,1 miljoen, maar op basis van het schetsontwerp is een uitgebreid en zorgvuldig kostenonderzoek uitgevoerd. Alle relevante onderdelen zijn doorgerekend en afgestemd op de bevindingen uit de voorbereidende onderzoeken en het schetsontwerp. Daarmee is het voorgestelde bedrag realistisch en onderbouwd. Anders dan bij de eerdere raming van € 3,1 miljoen is nu sprake van een compleet en integraal beeld, waardoor niet te verwachten is dat de kosten opnieuw hoger uitvallen dan nu wordt voorgesteld. Eveneens is er nu geïndexeerd tot het jaar 2030 en zijn bouwkosten, onvoorzien en de kosten van ontwerp meegenomen.

5.1 De raad is bevoegd de begroting te wijzigen ten behoeve van uitvoering van dit voorstel

Om uitvoering te kunnen geven aan dit voorstel is een wijziging van onze begroting noodzakelijk. De raad is bevoegd deze begrotingswijziging vast te stellen.

Kanttekeningen

1.1 Het schetsontwerp is nog geen eindbeeld

Het SO Openbare Ruimte geeft richting, maar blijft een schetsontwerp op hoofdlijnen. De daadwerkelijke keuzes worden pas uitgewerkt in het VO en het Definitief Ontwerp (DO), waar het ontwerp steeds gedetailleerder en concreter wordt. Het huidige besluit legt dus vooral de koers vast, niet de definitieve uitwerking.

Financiën

Het investeringskrediet.

De totale kosten voor de omgeving van het Hanzehuis bedragen € 4.700.000. Via de voorjaarsnota 2023 is al € 3.100.000 aan investeringskrediet beschikbaar gesteld. Daarnaast is voor de herinrichting van de Coehoornsingel in de voorjaarsnota 2021 een bedrag van € 650.000 beschikbaar gesteld. De kapitaallasten van beide investeringen zijn opgenomen in de programmabegroting. Dat betekent dat er nog een aanvullend krediet van € 950.000 nodig is. De kapitaallasten van 2026 zijn nihil. De verwachte oplevering is in 2030. Hierdoor schuiven de kapitaallasten door naar het jaar 2030. Vanaf het jaar 2030 is er aanvullende dekking nodig voor de kapitaallasten. Deze dekking wordt gevonden in de reserve mobiliteit.

Jaar kapitaallasten in begroting nieuwe kapitaal lasten verschil

2026 € 31.222 € 0 € 31.222

2027 € 153.973 € 0 € 153.973

2028 € 152.515 € 0 € 152.515

2029 € 151.058 € 14.700 € 136.358

2030 € 149.602 € 211.057 € - 61.455

De reserve mobiliteit is na besluitvorming € 1.706.700.

Communicatie

De omgeving is actief en tijdig betrokken bij de planvorming voor de herinrichting van de openbare ruimte. Op 17 en 19 maart 2026 zijn brede informatiebijeenkomsten georganiseerd over de stand van zaken rond het Hanzehuis. Op 7 april 2026 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden waarin het schetsontwerp is gepresenteerd en omwonenden hun ideeën, aandachtspunten en zorgen konden meegeven. De reacties waren overwegend positief; bewoners waarderen het dat zij in een vroeg stadium worden meegenomen. Maar er waren ook kritische geluiden en buurtbewoners aan met name de Deventerweg hebben hun zorgen geuit. Alle ingebrachte reacties zijn geanonimiseerd verzameld en als bijlage toegevoegd. Op 7 mei 2026 zijn de aanwezigen van de inloopbijeenkomst geïnformeerd over de stukken die aan de raad worden voorgelegd en is teruggekoppeld wat met hun opmerkingen is gedaan. De communicatie- en participatieverslagen zijn beschikbaar in bijlage 11a, 11b en 11c.

Na besluitvorming worden de betrokken organisaties en de omgeving geïnformeerd over het genomen besluit, zodat het participatieproces zorgvuldig en transparant wordt afgerond.

Uitvoering

Na een positief besluit van de raad ziet de planning er globaal als volgt uit:

- Het structuurontwerp (SO) verder uitwerken naar een Integraal Voorlopig Ontwerp (VO) en vervolgens Definitief Ontwerp (DO). Gebouw en Openbare Ruimte komen samen in deze fase.
- In de nazomer van 2026 wordt een Integraal Ontwerpteam aangesteld. De selectiefase voor dit team is inmiddels geopend. Er worden 5 partijen geselecteerd die toegang krijgen tot de inschrijvingsfase. Deze opent naar verwachting in de zomer van 2026, waarna de definitieve gunning en contractering in de nazomer plaatsvindt.
- In 2028 en 2029 wordt het Hanzehuis en de openbare ruimte gerealiseerd. We streven naar een oplevering in Q1 2030.
- We blijven de raad informeren over de concrete stappen die we hebben gezet en gaan zetten in de vervolgfase van dit project.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

- 1321256 - Bijlage 1a - Schetsontwerp Openbare Ruimte Hanzehuis
- 1321256 - Bijlage 1b - Uitgangspunten schetsontwerp inrichting openbare ruimte Hanzehuis
- 1321256 - Bijlage 2 - Kavelpaspoort Hanzehuis Zutphen
- 1321256 - Bijlage 3 - Scope herinrichting openbare ruimte Hanzehuis
- 1321256 - Bijlage 4a - Variantenstudie verplaatsing Wilhelminafontein
- 1321256 - Bijlage 4b - Memo Verplaatsing Wilhelminafontein (toezegging 17-09 en 2017-M0006)
- 1321256 - Bijlage 5 - Begrotingswijziging 2026-22 Herinrichting openbare ruimte Hanzehuis
- 1321256 - Bijlage 6a - Advies openbare ruimte Hanzehuis Erfgoedadviesraad
- 1321256 - Bijlage 6b - Advies openbare ruimte Hanzehuis RKC commissie
- 1321256 - Bijlage 6c - Advies openbare ruimte Hanzehuis Erfgoedadviesraad
- 1321256 - Bijlage 7 - Raadsbesluit 23 juni 2025 (988710)
- 1321256 - Bijlage 8 - Hanzehuis schetsontwerp gebouw
- 1321256 - Bijlage 9 - 13. mutatieformulier begroting 2022 herinrichting Coehoornsingel eo
- 1321256 - Bijlage 10 - Visie Vesting van de Toekomst
- 1321256 - Bijlage 11a - Communicatie- en participatie - posters inloopbijeenkomst 7 april 2026
- 1321256 - Bijlage 11b - Communicatie- en participatie - Samenvatting inloopbijeenkomst (anoniem)
- 1321256 - Bijlage 11c - Communicatie- en participatie - online reacties (anoniem)

Stukken die ter inzage liggen

Geen.

BESLUIT



De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van DATUM met nummer 1321256;

gelet op artikel(en) 108 van de Gemeentewet;

b e s l u i t:

1. kennis te nemen van het uitgewerkte Schetsontwerp Openbare Ruimte Hanzehuis (bijlage 1a en 1b);
2. in te stemmen met de scope (bijlage 3) voor de herinrichting van de openbare ruimte rondom het Hanzehuis;
3. de Wilhelminafontein (bijlage 4a en 4b) te herplaatsen bij de herinrichting van de openbare ruimte rondom het Hanzehuis;
4. het investeringskrediet voor de herinrichting openbare ruimte van € 3.100.000 te verhogen naar € 4.700.000;
5. De begroting dienovereenkomstig te wijzigen (2026-22).

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

De voorzitter,

de griffier,