voorstel

Zwolle

Raadsbrief

Datum 23 april 2026

Onderwerp Nieuwbouw filmtheater Fraterhuis Broerenkwartier
Versienummer

Portefeuillehouder Anja Roelfs

Samenvatting
Het college heeft ingestemd met de Samenwerkingsovereenkomst en het Ruimtelijk Kader voor de nieuwbouw van filmtheater Fraterhuis op de Kruidvat/Xenos-locatie in het Broerenkwartier. Met dit besluit kan gestart worden met uitwerking van de Ontwerpvisie naar een Voorlopig Ontwerp. Tijdens de uitwerking van het Voorlopig Ontwerp zullen participatie- en informatiebijeenkomsten worden georganiseerd met relevante stakeholders volgens Hanza!-methodiek. Hiermee wordt enerzijds een belangrijke volgende stap gezet voor de realisatie van een noodzakelijke uitbreiding van het Fraterhuis met een groter aanbod van films, educatie, expositie en ontmoeting dat past bij een stad als Zwolle met haar regiofunctie. Anderzijds draagt de realisatie van het Fraterhuis op de Kruidvat/Xenos-locatie bij aan de realisatie van een functie mix voor een levendig en vitaal Broerenkwartier. Gelijktijdig met de ontwikkeling van het Voorlopig Ontwerp zal de planologische inpassing worden uitgewerkt en de sloop van de huidige bebouwing verder worden voorbereid en aanbesteed.

Bijlagen
Bijlage 1 – Samenwerkingsovereenkomst Nieuwbouw Fraterhuis Broerenkwartier d.d. 25 maart 2026
Bijlage 2 – Ruimtelijk Kader t.b.v. ontwikkeling Fraterhuis d.d. 17 februari 2026
Bijlage 3 – Programma van Eisen filmtheater Fraterhuis d.d. 31 oktober 2025
Bijlage 4 – Persbeelden Nieuwbouw Fraterhuis d.d. 8 april 2026
Bijlage 5 – Participatieplan/omgevingsplan Fraterhuis d.d. 8 april 2026
Bijlage 6 – Persbericht Ontwerpvisie en selectie architect Nieuwbouw Fraterhuis d.d. 23 april 2026
Bijlage 7 – Visie openbare ruimte Broerenkwartier d.d. 10 mei 2023

Openbaarheid
☒ Openbaar
☐ Geheim

Wij stellen u voor kennis te nemen van:
1 – De Samenwerkingsovereenkomst voor de nieuwbouw van het Fraterhuis.
2 – Het Ruimtelijk Kader voor de nieuwbouw van het Fraterhuis op de Kruidvat/Xenos-locatie.
3 – Het Programma van Eisen voor de nieuwbouw van het Fraterhuis.
4 – De Architectenselectie voor de nieuwbouw van het Fraterhuis op de Kruidvat/Xenos-locatie.
5 – Het Participatieplan voor de inpassing van het Fraterhuis op de Kruidvat/Xenos-locatie.

Datum 23 april 2026

Inleiding
De gemeente Zwolle is al geruime tijd met het Fraterhuis in gesprek over de uitbreiding van het aantal filmzalen. De laatste jaren is dit geconcretiseerd door te onderzoeken of een nieuw te bouwen filmtheater Fraterhuis in het Broerenkwartier mogelijk is.

De gemeenteraad heeft voor de nieuwbouw van het filmtheater Fraterhuis in het Broerenkwartier in juli 2024 de benodigde middelen beschikbaar gesteld door vaststelling van de PPN 2025-2028. In maart 2025 heeft de gemeenteraad besloten om de Kruidvat/Xenos-locatie aan te kopen voor de realisatie van deze belangrijke culturele voorziening.

De nieuwbouw van het Fraterhuis draagt bij aan de uitbreiding van het culturele aanbod in Zwolle, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan het vasthouden van jong talent in de stad. Met de komst van het Fraterhuis naar het Broerenkwartier wordt de culturele as die loopt van de Spoorzone naar het Noorderkwartier verder versterkt. Voor het Fraterhuis is dit een belangrijke stap. Met de nieuwbouw kan het Fraterhuis de noodzakelijke uitbreiding realiseren met een aanbod van films, educatie, expositie en ontmoeting dat past bij een stad als Zwolle met haar regiofunctie.

Voor het Broerenkwartier wordt naast boekhandel Van der Velde in de Broeren hiermee een zeer gewenste tweede publieksaantrekkende functie in het gebied toegevoegd waarmee de levendigheid en vitaliteit in dit deel van de binnenstad wordt vergroot. Deze nieuwe publiekstrekker draagt bij aan het herstellen van de loop door dit deel van de binnenstad. Dit heeft een gunstig effect op de omliggende winkels en de herontwikkeling van locatie Next. Met de nieuwbouw van het Fraterhuis wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het verhelpen van de winkelleegstand in dit gebied.

Na het aankoopbesluit in maart 2025 is gestart met de voorbereiding van het ontwerpproces, de voorbereiding van de planologische inpassing en de voorbereiding van de sloop van de huidige bebouwing op de Kruidvat/Xenos-locatie.

Kader
Ruimtelijke visie Broerenkwartier, raadsbesluit d.d. 12 juni 2017
Ontwikkelprogramma ‘Ons Stadshart van Morgen’, raadsbesluit 23 mei 2022
Nieuwbouw Fraterhuis Broerenkwartier, raadsbesluit d.d. 19 december 2022
Uitvoeringsagenda ‘Ons Stadshart van Morgen’, raadsbesluit 13 februari 2023
Visie openbare ruimte Broerenkwartier, raadsbesluit d.d. 17 juli 2023
Nieuwbouw filmtheater Fraterhuis Broerenkwartier, raadsbesluit d.d. 22 januari 2024
PPN 2025-2028, raadsbesluit d.d. 5 juli 2024
Broerenkwartier: strategische verwerving K/X, raadsbesluit d.d. 31 maart 2025

Kernboodschap
Met het collegebesluit over de Samenwerkingsovereenkomst en het Ruimtelijk Kader kan gestart worden met het ontwerp- en participatieproces voor de nieuwbouw van filmtheater Fraterhuis op de Kruidvat/Xenos-locatie. Deze ontwikkeling draagt bij aan de revitalisering van het Broerenkwartier en de toevoeging van een belangrijke culturele voorziening aan de stad.

Datum 23 april 2026

Toelichting

Samenwerkingsovereenkomst

In de Samenwerkingsovereenkomst (bijlage 1) is het proces om te komen tot nieuwbouw voor het Fraterhuis op de Kruidvat/Xenos-locatie vastgelegd. De overeenkomst legt enerzijds de rollen en verantwoordelijkheden van de gemeente en het Fraterhuis vast. Anderzijds worden de uitgangspunten voor de nieuwbouw vastgelegd zoals de financiële haalbaarheid, het investeringskader en de beoogde planning. De Samenwerkingsovereenkomst is openbaar, met uitzondering van bijlage 1 en 3. Deze financiële bijlagen zijn op grond van economische en financiële belangen van de gemeente geheim.

Ruimtelijk Kader

In het Ruimtelijk Kader (bijlage 2) zijn de uitgangspunten en de ruimtelijke randvoorwaarden voor de inpassing van het filmtheater Fraterhuis op de Kruidvat/Xenos-locatie vastgelegd. Het Ruimtelijk Kader bouwt voort op de door de gemeenteraad vastgestelde Ruimtelijke visie Broerenkwartier in juni 2017 en de door de gemeenteraad vastgestelde Visie openbare ruimte Broerenkwartier in juli 2023 (bijlage 7).

Het uitgangspunt in het Ruimtelijk Kader is de ontwikkeling van een nieuw Fraterhuis aan het Broerenkerkplein. Dit betekent dat de huidige ontsluiting van het Broerenkwartier tussen de huidige Kruidvat/Xenos bebouwing en het Broerenkerkplein in de toekomst op een andere wijze wordt vormgegeven. Het ontwikkelen van een andere ontsluiting voor het Broerenkwartier door bijvoorbeeld de kleine Aa is onderdeel van de ruimtelijke inpassing van de nieuwbouw in het komende ontwerp- en participatieproces.

Het Ruimtelijk Kader geeft aan dat het Omgevingsplan ruimte biedt aan een bouwhoogte van 16 meter met de bestemming centrum detailhandel. Uitgangspunt is dat het nieuwe bouwvolume niet gaat concurreren met de Broerenkerk en zorgvuldig aansluit op de maat en schaal van het bouwblok aan het Meerminneplein/Vispoortenplas. De architectonische uitwerking van het Fraterhuis gaat uit van een alzijdig gebouw dat aan alle kanten een aantrekkelijke en op de op de begane grond overwegend transparante gevel heeft om interactie met de openbare ruimte te bevorderen. Daarnaast kan in aansluiting op de vastgestelde Ruimtelijke visie Broerenkwartier een tweede bouwvolume worden toegevoegd op het Meerminneplein om de gewenste schaal en korrel van de binnenstad met straten en stegen te herstellen. Bij dit tweede volume is er extra aandacht nodig voor ontsluiting van het Broerenkwartier, de positie van bomen en schaduwwerking. Met een vastgestelde Ruimtelijk Kader kan de ruimtelijke inpassing van de nieuwbouw op de Kruidvat/Xenos-locatie en het komende ontwerp- en participatieproces worden opgestart.

Daarnaast zijn in het Ruimtelijk Kader de duurzaamheidsambities weergegeven op basis van het Zwols Ambitieweb op het gebied van onder andere erfgoedwaarde, mobiliteit, milieu, horeca, natuurinclusief bouwen, waterbewust bouwen, circulariteit en energie. Met het vaststellen van het Ruimtelijk Kader zijn de ambities vastgelegd met als uitgangspunt dat deze passen binnen de financiële haalbaarheid van de businesscase in de Samenwerkingsovereenkomst (bijlage 1).

Programma van Eisen
Het Fraterhuis heeft een Programma van Eisen (bijlage 3) opgesteld voor de ontwikkeling van de nieuwbouw. Dit Programma van Eisen is de basis voor het ontwerpproces van het nieuwe Fraterhuis. Op dit Programma van Eisen zijn diverse aanvullende voorwaarden gesteld aan het te selecteren Ontwerpteam dat bestaat uit een Ontwerpend Architect en overige adviseurs waaronder een adviseur voor filmtechniek. Deze aanvullende functies, eisen en ambities op het basis Programma van Eisen zijn:

a. In verband met de energietransitie van de binnenstad wordt in de nieuwbouw in overleg met de netbeheerder een inpandige wijktrafo gerealiseerd.
b. Samen met Toegankelijk Zwolle wordt onderzocht of een integraal zelfreinigend toegankelijk toilet (Changing Places) kan worden gerealiseerd in het Fraterhuis. Dit toilet draagt bij aan een toegankelijk en inclusief stadshart. Vanuit Stichting het Gehandicapte Kind is een subsidie beschikbaar voor (gedeeltelijke) bekostiging van een Changing Places. Voorwaarde voor deze aanvulling is de mogelijkheid van een goede ruimtelijke en functionele inpassing.
c. Bij de uitwerking van het ontwerp worden de duurzaamheidsambities vanuit het Zwols Ambtieweb (bijlage 2) integraal meegenomen. Het uitgangspunt is zo veel mogelijk ambities realiseren binnen het taakstellend investeringsbudget.
d. Vanwege laag frequent geluiden in de filmzalen en de op korte afstand aanwezige woningen is voor de filmzalen een doos-in-doos constructie voorgeschreven met een massieve (betonnen) massa voor interne en externe geluidsisolatie. De tussenbouw voor foyer, ondersteunende horeca en secundaire ruimten biedt afhankelijk van de ontwerpvisie wel mogelijkheden voor een meer houten constructie.
e. Het maximale Bruto Vloer Oppervlakte voor het nieuw te bouwen Fraterhuis bedraagt 2.625 m2 gelijk aan het oppervlak in het taakstellend investeringsbudget.

Architectenselectie
De gemeente Zwolle heeft een architectenselectie gehouden voor de Ontwerpend Architect voor de nieuwbouw van het Fraterhuis. Op basis van een Meervoudige Onderhandse Aanbesteding zijn drie partijen gevraagd voor het maken van een visie op de opgave. De partijen hebben een leidraad met een toelichting op de opgave en de gunningscriteria ontvangen. Op maandag 9 maart 2026 hebben de inschrijvers hun visie gepresenteerd en heeft de beoordelingscommissie unaniem gekozen voor het team van Francine Houben van Mecanoo. Op 11 maart 2026 is het gunningsadvies vastgesteld in de stuurgroep nieuwbouw Fraterhuis en op 16 maart 2026 bekrachtigd door de portefeuillehouder. De standstill periode voor bezwaren is verlopen waarmee de opdracht definitief aan Mecanoo kan worden gegund. In bijlage 4 zijn beelden van het schetsontwerp van Mecanoo voor de nieuwbouw van filmtheater Fraterhuis op de Kruidvat/Xenos-locatie opgenomen.

Participatieplan
Recentelijk is de adviesgroep Vrienden van het Broerenkwartier meegenomen in het Ruimtelijk Kader voor de Kruidvat/Xenos-locatie en het ruimtelijk Programma van Eisen van het Fraterhuis. Ook is de adviesgroep geïnformeerd over de komende communicatie over de Ontwerpvisie en de selectie van de Architect. In deze bijeenkomst is vanuit de adviesgroep onder andere aandacht gevraagd voor de bevoorradingslogistiek en de schaduwwerking van de nieuwbouw op het Broerenkerkplein. Deze aandachtspunten zijn onderdeel van de ruimtelijke inpassing in het komende ontwerp- en participatieproces.

Datum 23 april 2026

Het participatieproces voor het Fraterhuis wordt ingericht volgens de fasering van de Hanza!-methodiek. Hierin staat de participatieruimte voor de nieuwbouw van het Fraterhuis omschreven. Deze bestaat uit drie hoofdfasen: voorbereiding, participatie en oogst. In bijlage 5 is het concept participatie/omgevingsplan fase 1 opgenomen voor de nieuwbouw van het Fraterhuis op de Kruidvat/Xenos-locatie. In de komende weken wordt dit concept participatieplan verder uitgewerkt in samenwerking met leden van de adviesgroep Vrienden van het Broerenkwartier. Gestart wordt met fase 1, de bespreking van het conceptplan met enkele sleutelstakeholders uit het gebied om te toetsen of de aanpak aansluit bij de situatie in het Broerenkwartier. Daarna start fase 2, de Participatiefase met relevante stakeholders om vervolgens in fase 3, de Oogst de resultaten van de participatie te verwerken. De uitkomsten van de Participatiefase en de Oogst worden aan het einde van elke fase teruggekoppeld aan de betrokken stakeholders.

Terugkoppeling over de participatie vindt plaats via meerdere kanalen en op verschillende momenten in het proces, waaronder:

- Eén-op-één
- Richting de adviesgroep Vrienden van het Broerenkwartier
- Via de projectpagina: zwolle.nl/stadshart/nieuwbouw-fraterhuis
- Aan het eind van het traject via een factsheet en het participatiejournaal, waarin inzicht wordt gegeven in de opbrengst van de participatie en hoe deze van invloed is geweest op de besluitvorming

Maatschappelijk draagvlak & participatie
Er is enerzijds veel draagvlak voor de sloop van het huidige Kruidvat/Xenos-pand en het daarvoor in de plaats komende Fraterhuis. Anderzijds wordt door de direct omwonenden en de ondernemers aan het Broerenkerkplein opgezien tegen de sloop- en bouwoverlast. De gemeente neemt samen met andere belangenbehartigers uit het gebied deel aan de adviesgroep Vrienden van het Broerenkwartier. In de afgelopen jaren zijn de voorgenomen plannen voor het Fraterhuis op deze locatie veelvuldig besproken met de omgeving en met de adviesgroep. Voor de ondernemers in het Broerenkwartier en omgeving heeft een nieuw Fraterhuis op deze locatie een meerwaarde doordat het aantal bezoekers aan dit deel van de binnenstad zal toenemen. Ook is er veel draagvlak bij het Fraterhuis zelf voor deze ontwikkeling.

Communicatie
In juni 2026 organiseren we een Stadshartcafé. Tijdens deze bijeenkomst informeren we de stad over de ontwerpvisie en het vervolg van het proces. Verdere communicatie vindt plaats in nauwe afstemming met het Fraterhuis.

Duurzaamheid
In het Ruimtelijk Kader (bijlage 2) zijn de duurzaamheidsambities op basis van het Zwols Ambitieweb opgenomen op het gebied van natuurinclusief bouwen, waterbewust bouwen, circulariteit en energie met als uitgangspunt dat deze passen binnen de financiële haalbaarheid van de businesscase in de Samenwerkingsovereenkomst (bijlage 1).

Datum 23 april 2026

Financiën
De ontwikkeling van het filmtheater Fraterhuis op de Kruidvat/Xenos-locatie past binnen de financiële kaders van eerdere raadsbesluiten waaronder de vaststelling van de PPN 2025-2028 in juli 2024 en het aankoopbesluit van Kruidvat/Xenos-locatie in maart 2025.

Risico's
Een aanzienlijk risico is de beschikbaarheid van voldoende elektrisch vermogen voor de nieuwbouw van het Fraterhuis vanwege netcongestie. Er is vanuit de gemeente contact met de netwerkbeheerder om dit risico te onderzoeken en alternatieven in beeld te brengen.

Vervolg
Het vervolg na het besluit van het college is:

a. De uitwerking van de Ontwerpvisie samen met het Fraterhuis en het Ontwerpteam in een Voorlopig Ontwerp. Tijdens de uitwerking van Het Voorlopig Ontwerp zullen participatie- en informatiebijeenkomsten worden georganiseerd met relevante stakeholders volgens de Hanza!-methodiek.
b. Gelijktijdig met de ontwikkeling van het Voorlopig Ontwerp de uitwerking van de planologische inpassing van het nieuwe Fraterhuis op de Kruidvat/Xenos-locatie.
c. De voorbereiding en aanbesteding van de sloop van de huidige bebouwing op de Kruidvat/Xenos-locatie.

Openbaarheid
Deze raadsbrief en bijlagen zijn openbaar met uitzondering van de bijlagen 1 en 3 behorende bij de Samenwerkingsovereenkomst Nieuwbouw Fraterhuis Broerenkwartier d.d. 25 maart 2026 (bijlage 1). Deze bijlagen zijn op grond van artikel 87 juncto 88 lid 2 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b Wet open overheid (de economische en financiële belangen van de gemeente) geheim tot 31 december 2030.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer