



Raadsvoorstel

Datum 3 maart 2025

Onderwerp Strategische verwerving Kruidvat/Xenos-pand t.b.v. nieuwbouw Fraterhuis
Versienummer 1

Portefeuillehouder Anja Roelfs

Samenvatting

De gemeenteraad wordt gevraagd om in te stemmen met de aankoop van het Kruidvat/Xenos-pand. Daarmee kan gestart worden met het proces van planvorming en realisatie van de nieuwbouw van het Fraterhuis op deze locatie. Hiermee wordt een belangrijke culturele voorziening gerealiseerd in de stad. Dit brengt de ambitie van het realiseren van een functie mix in het Broerenkwartier dichterbij. Met de aankoop van deze locatie voor het Fraterhuis wordt de impasse doorbroken in de herontwikkeling van deze locatie. In de afgelopen jaren kwamen de gemeente en de huidige eigenaar niet tot overeenstemming over de herontwikkeling van deze locatie. Met de aankoop van deze locatie door de gemeente en de realisatie van het Fraterhuis is er een oplossing voor de herontwikkeling van deze locatie.

Financiële gevolgen

Betreft doel 532 Cultureel klimaat
Begroting wijzigen Ja
Budgetnummer 540001097

Bijlagen

1. Financiën strategische verwerving Kruidvat/Xenos-pand t.b.v. nieuwbouw Fraterhuis, d.d. 3 maart 2025 (GEHEIM)

Openbaarheid

- ☒ Openbaar, met uitzondering van bijlage 1 tot 31 december 2026
☐ Geheim

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. In te stemmen met de strategische verwerving van het Kruidvat/Xenos-pand.
2. In te stemmen het aankoopbedrag van het Kruidvat/Xenos-pand te dekken conform bijlage 1.

Inleiding

De gemeente is in de afgelopen jaren met het Fraterhuis in gesprek over een locatie voor nieuwbouw van het Fraterhuis in het Broerenkwartier. In december 2022 heeft de gemeenteraad budget beschikbaar gesteld voor de nieuwbouw van het Fraterhuis, als onderdeel van de herontwikkeling van het voormalige Hudson's Bay-pand. In 2024 is door het college en de gemeenteraad besloten om te zoeken naar een alternatieve locatie voor het Fraterhuis in het Broerenkwartier waar de nieuwbouw tegen lagere structurele lasten gerealiseerd kan worden. Hiervoor kwam in het Broerenkwartier alleen



Datum 3 maart 2025

de Kruidvat/Xenos-locatie in aanmerking. De herontwikkeling van de Kruidvat/Xenos-locatie was op dat moment in een impasse beland. Op basis van een aangepaste businesscase voor deze locatie is begin 2024 gebleken dat het Fraterhuis daar tegen substantieel lagere structurele lasten gerealiseerd kan worden. De benodigde budgetten op basis van die businesscase zijn bij de vaststelling van de PPN 2025-2028 door de raad vastgesteld.

Op basis van dat raadsbesluit is de gemeente in onderhandeling getreden met de eigenaar van het Kruidvat/Xenos-pand. De gesprekken hebben begin 2025 geleid tot voorlopige overeenstemming met de eigenaar over de aankoopprijs. De voorwaarden voor de aankoop en de mogelijkheden van de tijdelijke exploitatie in de periode totdat de gemeente overgaat tot sloop van het huidige pand worden momenteel nader uitgewerkt met de eigenaar.

Met dit raadsvoorstel vragen wij de raad om een besluit te nemen over de aankoop door de gemeente van het Kruidvat/Xenos-pand.

Gelijktijdig met dit voorstel agenderen wij een raadsvoorstel waarin een besluit gevraagd wordt over de aankoop van het Hudson's Bay-pand. Aankoop van beide panden geeft een positieve impuls aan het gebied. Daarnaast kan de gemeente dan de regie kan voeren over beide ontwikkelingen.

Kader

[Asbestprotocol](#), collegebesluit 13 september 2016

[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

[Nieuwbouw filmtheater Fraterhuis Broerenkwartier](#), raadsbesluit d.d. 22 januari 2024

[PPN 2025-2028](#), raadsbesluit d.d. 5 juli 2024

Beoogd effect

Na besluitvorming over de aankoop van het Kruidvat/Xenos-pand kan gestart worden met het proces tot nieuwbouw van het Fraterhuis aan het Broerenkerkplein. Daarnaast zorgt het voor de revitalisering van het Broerenkwartier. Hiermee wordt een belangrijke culturele voorziening toegevoegd aan de stad.

Argumenten

1.1 Aankoop van het Kruidvat/Xenos-pand leidt tot de nieuwbouw van het Fraterhuis, een belangrijke culturele voorziening voor het Broerenkwartier en de stad.

Met aankoop van het pand zet de gemeente een belangrijke stap richting de nieuwbouw van het Fraterhuis, in lijn met eerdere besluitvorming door het college en de gemeenteraad. Dit is een belangrijke culturele voorziening voor de stad en voor het Broerenkwartier. Voor de stad draagt dit 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. Ook voor het Fraterhuis is dit een belangrijke stap. Hiermee kan het Fraterhuis de noodzakelijke uitbreiding realiseren waarmee een filmaanbod kan worden geboden dat past bij een stad als Zwolle met haar regiofunctie.

Datum 3 maart 2025

Voor het Broerenkwartier wordt er naast boekhandel Van der Velde in de Broeren een noodzakelijke tweede publieksaantrekkende functie in het gebied toegevoegd waardoor de levendigheid 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 bestaande en nog te ontwikkelen winkels. Hiermee wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het verhelpen van de winkelleegstand in dit gebied (totaal circa 15.000 m2 leegstand).

1.2 Met aankoop en daarmee nieuwbouw van het Fraterhuis wordt de impasse in de herontwikkeling van deze locatie opgelost.

De gemeente is al jaren in gesprek met de eigenaar van de Kruidvat/Xenos-locatie over de herontwikkeling van die plek. Eind 2023 zijn de gesprekken in een impasse geraakt omdat de gemeente en de eigenaar het niet eens werden over de juiste invulling van deze locatie en de bijbehorende financiële voorwaarden. Met de aankoop van deze locatie voor het Fraterhuis wordt deze impasse doorbroken en is er zicht op een oplossing voor deze plek. Het Fraterhuis past goed op deze plek en is stedenbouwkundig goed in te passen aan het Broerenkerkplein.

Het raadsvoorstel waarin een besluit gevraagd wordt over de aankoop van het Hudson's Bay pand wordt gelijktijdig met dit raadsvoorstel aangeboden aan de gemeenteraad. Indien de raad eveneens instemt met de aankoop van het Hudson's Bay-pand, dan heeft de gemeente regie op een totaaloplossing voor dit deel van het Broerenkwartier en kunnen beide ontwikkelingen zowel programmatisch als qua fasering op elkaar afgestemd worden. Daarmee is er een oplossing voor alle vastgoedontwikkelingen in het Broerenkwartier, te weten het Hudson's Bay-pand, het Kruidvat/Xenos-pand, het C&A-pand en het Sikkes-pand. Voor de herontwikkeling van het C&A-pand en het Sikkes-pand heeft de gemeente namelijk al overeenkomsten gesloten met de ontwikkelende partijen.

Alternatieve mogelijkheden

De gemeenteraad kan besluiten om het pand niet aan te kopen. In dat geval komt er geen nieuw Fraterhuis in het Broerenkwartier. Dat zou een gemis zijn voor de gewenste mix van functies in het Broerenkwartier. Daarnaast zal de locatie met een ander programma moeten worden herontwikkeld. Tot op heden zijn de eigenaar van de locatie en de gemeente daar niet uitgekomen. De herontwikkeling van deze locatie zal in dat geval nog jaren op zich laten wachten.

Maatschappelijk draagvlak & participatie

Er is veel draagvlak voor de sloop van het huidige Kruidvat/Xenos-pand en het daarvoor in de plaats komende Fraterhuis. 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. De gemeente krijgt tijdens bijeenkomsten met de adviesgroep en andere informatieavonden veel vragen over wat er gaat gebeuren met dit volgens velen lelijke pand. Voor de ondernemers in het Broerenkwartier en omgeving heeft een nieuw Fraterhuis op deze locatie eveneens 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

Na een positief besluit door het college wordt over de voorgenomen aankoop van het pand - onder voorbehoud van besluitvorming door de gemeenteraad – gecommuniceerd met de bewoners en



Datum 3 maart 2025

ondernemers in het Broerenkwartier. Bredere communicatie met de (binnen)stad vindt plaats via de nieuwsbrief Broerenkwartier, website en een persbericht. Ook is een persgesprek georganiseerd voor de lokale media. In de communicatie wordt samen opgetrokken met het Fraterhuis.

Financiën

De financiën zijn opgenomen in de geheime bijlage 1 Financiën strategische verwerving Kruidvat/Xenos-pand t.b.v. nieuwbouw Fraterhuis.

Risico's

Deze aankoop kent de volgende risico's.

Asbest

Om te voorkomen dat de gemeente risico loopt op extra kosten voor het verwijderen van asbest, wordt in het koopcontract opgenomen dat ons asbestprotocol van toepassing is. Dit houdt in dat hier afspraken met de verkoper over gemaakt worden op basis van een nadere asbestinventarisatie.

Tijdelijke exploitatie

Onderzocht wordt of de gemeente of de huidige eigenaar na verkoop van het pand een aantal jaren het pand (tijdelijk) exploiteert. Tijdelijke exploitatie door de huidige eigenaar kent risico's; zo moet goed worden geregeld dat huurders uit het pand zijn op het moment dat de gemeente wil overgaan tot sloop van het pand en zij zich niet meer kunnen beroepen op huurrecht. In samenwerking met de eigenaar en de gemeentelijke huisadvocaat worden hier in het koopcontract sluitende afspraken over vastgelegd. Met de eigenaar leggen we tevens afspraken vast over het meest geschikte moment van levering van het pand in relatie tot het tijdelijke beheer door de huidige eigenaar. Ook leggen we vast in welke technische staat het pand wordt geleverd aan de gemeente. Indien de gemeente het pand tijdelijk gaat exploiteren, dan komt het exploitatierisico (o.a. financieel) bij de gemeente te liggen.

Vervolg

Na een positief besluit door de gemeenteraad wordt een koopovereenkomst gesloten met de huidige eigenaar van het pand. Gelijktijdig wordt de aanbesteding van een architect voor het nieuwe Fraterhuis opgestart. Op basis van een reeds beschikbaar Programma van Eisen wordt het ontwerp in samenwerking tussen de gemeente, Fraterhuis en architect opgesteld. Het ontwerp wordt voorgelegd aan het college en gemeenteraad. Daarna wordt de realisatie van het ontwerp aanbesteed. Een alternatief is denkbaar waarbij een aannemer wordt geselecteerd die in bouwteamverband zijn bijdrage levert aan het ontwerp. De start van de realisatie zal plaatsvinden in de periode 2027-2028.

Openbaarheid

Dit raadsvoorstel is openbaar, met uitzondering van bijlage 1. Deze bijlage is 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 2026.



voorstel

Zwolle

Datum 3 maart 2025

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer