



Raadsbrief over artikel 45 vragen

Datum 16 juni 2026

Onderwerp Beantwoording artikel 45 vragen van Swollwacht en VVD over Raadsvragen betreffende Besluitvorming voorgenomen Nieuwbouw filmtheater Fraterhuis Broerenkwartier

Versienummer

Portefeuillehouder Anja Roelfs

Bijlagen

1. Raadsvragen Swollwacht betreffende besluitvorming voorgenomen nieuwbouw filmtheater Fraterhuis Broerenkwartier
2. Raadsvragen VVD raadsbrief nieuwbouw filmtheater Broerenkwartier

Openbaarheid



Openbaar



Geheim

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De beantwoording van de schriftelijk vragen van Swollwacht en VVD over Besluitvorming voorgenomen Nieuwbouw filmtheater Fraterhuis Broerenkwartier.



Datum 19 mei 2026

Inleiding

De fracties Swollwacht en VVD hebben schriftelijke vragen gesteld naar aanleiding van de raadsbrief Besluitvorming voorgenomen Nieuwbouw filmtheater Fraterhuis Broerenkwartier van 23 april 2026:

Vragen Swollwacht

1. Swollwacht heeft zorgen over de ambitieuze exploitatiebegroting en de bijbehorende financiële risico's voor de gemeente. In hoeverre zijn de doelstellingen van het Fraterhuis ook realiseerbaar binnen een multifunctioneel cultuurgebouw, zoals gebruikelijk is bij een groot deel van de filmhuizen in Nederland?

Antwoord: De raad heeft besloten tot het realiseren van een filmhuis en niet tot het realiseren van een multifunctioneel cultuurgebouw. Het filmhuis wordt wel zo ontworpen dat deze alternatief aanwendbaar is voor andere functies. Daarnaast is er bij het nieuwe Fraterhuis structureel extra, nieuwe ruimte voor een programmering die 'meer is dan film', zoals:

- samenwerking met culturele partners en makers (expositie, ontmoeting)
- programmering van en voor lokale filmmakers (netwerk, ontmoeting)
- educatie + onderwijs
- permanente expositie ruimte voor lokale beeldcultuur (fotografie, grafische - buurt/stadsactiviteiten; bewoners, Artez etc.).

2. Pathé Zwolle beschikt over negen filmzalen en vertoont zowel commerciële als publieksgerichte films met een bepaalde bezettingsgraad. Kan het Fraterhuis inzicht geven in de gemiddelde bezettingsgraad van haar voorstellingen over de afgelopen vier jaar, en hoe deze zich volgens hen verhoudt tot die van Pathé Zwolle?

Antwoord: Bij bioscopen en filmtheaters wordt de bezetting uitgedrukt in het aantal keer dat een stoel per dag bezet is (stoelfactor). De exacte bezettingsgegevens van Pathé zijn niet openbaar beschikbaar. Wel is bekend dat Pathé negen zalen heeft met in totaal circa 1.544 stoelen en jaarlijks meer dan 500.000 bezoekers ontvangt. De bezettingsgraad ligt rond factor 326, wat wil zeggen dat iedere stoel minder dan één volledige bezetting per dag kent.

In de huidige situatie heeft het Fraterhuis twee zalen met samen 183 stoelen en ontvangt in de afgelopen jaren circa 80.000 bezoekers per jaar. De bezettingsgraad is hier hoger, met factor 437, oftewel ongeveer 1,2 keer per dag. In de situatie na nieuwbouw van het Fraterhuis zijn er met vijf filmzalen en circa 160.000 bezoekers een bezetting van factor 413 en is iedere stoel 1,1 keer bezet per dag.

3. Is het mogelijk om een Fraterhuis met drie of vier zalen te realiseren? Zo ja, wat zijn de consequenties hiervan voor zowel de bouwkosten als de exploitatiekosten?

Antwoord: Het besluit over het aantal zalen is door de gemeenteraad genomen bij het vaststellen van de PPN 2025-2028 in juli 2025. Dit besluit is gebaseerd op een business case voor het Fraterhuis op de locatie Kruidvat/Xenos die uitgaat van vijf filmzalen. Deze business case is getoetst door een extern bureau. Het succes van het Fraterhuis en daarmee de financiële business case voor het Fraterhuis is afhankelijk van het geprognosticeerde aantal bezoekers per jaar. Deze bezoekersaantallen kunnen alleen gehaald worden doordat het Fraterhuis over meer zalen beschikt dan in de huidige situatie, namelijk van twee naar vijf zalen. Dit geeft het Fraterhuis de mogelijkheid om een meer gevarieerd filmaanbod te kunnen tonen. Minder zalen heeft een direct negatieve invloed op de inkomsten in de business case (voor de komende decennia). Daarnaast geven benchmarkgegevens aan dat filmtheaters in steden met een vergelijkbaar verzorgingsgebied als dat van Zwolle ook over vijf of meer zalen beschikken.



Datum 19 mei 2026

4. Welke financiële risico's loopt de gemeente indien de stichting Fraterhuis niet langer aan haar verplichtingen kan voldoen? In hoeverre is het pand in dat geval geschikt of eenvoudig aanpasbaar voor een alternatieve functie?

Antwoord: In de afspraken met het Fraterhuis is vastgelegd dat zij moeten voldoen aan de uitgangspunten van de businesscase. Het Fraterhuis draagt daarbij verantwoordelijkheid voor een gezonde exploitatie. Als zich desondanks tekorten voordoen, spannen zij zich in om deze financieel te dekken. Daarnaast wordt het gebouw multifunctioneel ontworpen en voorbereid op alternatieve functies, zoals congresruimten, vlakke vloer zalen en ondersteunende horeca, zodat de exploitatie flexibel kan inspelen op toekomstige ontwikkelingen.

5. Swollwacht heeft zorgen over de toevoeging van een extra horecalocatie op deze plek. In de directe omgeving is al een ruim en gevarieerd horeca aanbod aanwezig. Is onderzocht welke effecten de introductie van een nieuw concept zal hebben op de bestaande horecagelegenheden?

Antwoord: De horeca is ondersteunend aan de functie en commercieel niet interessant voor een commerciële uitbater. Er is aangegeven dat er ruimte is voor 200m² horeca. Gesprekken met de Koninklijke Horeca NL, afdeling Zwolle moeten nog gevoerd worden.

6. Wat beoogt het college met de aanzienlijke verhoging van de cultuursubsidie voor film, in een tijd waarin de toegang tot streamingdiensten en andere online-kanalen goed en steeds beter wordt? In hoeverre blijft de rol van filmhuizen in de toekomst nog wel zo relevant en zijn er alternatieve manieren om deze ambities te realiseren?

Antwoord: Uit branchegegevens blijkt dat bezoek aan de filmhuizen na Corona is hersteld en groeiende is. De uitbreiding van het filmhuis in Zwolle is heel belangrijk voor het culturele aanbod.

Vragen VVD

1. Hoewel ondernemers van het Broerenkwartier betrokken zijn bij het opgestarte participatietraject Adviesgroep Vrienden van het Broerenkwartier blijven er bij hen zorgen bestaan. Hoe borgt het college dat gedurende de volledige ontwikkeling rekening wordt gehouden met ondernemers en haar bezoekers? Denk hierbij aan de bereikbaarheid van verschillende winkels voor bezoekers, de mogelijkheid om te parkeren en de mogelijkheid tot bevoorrading.

Antwoord: Het participatieproces vindt plaats conform Hanza! Eerder dit jaar is de projectorganisatie gestart met fase 1 waarbij afspraken met de omgeving worden vastgelegd over de wijze waarop het participatieproces wordt ingericht. Hiervoor spreekt de gemeente met de adviesgroep Vrienden van het Broerenkwartier waarin bewoners, ondernemers en belangenverenigingen vertegenwoordigd zijn. Bereikbaarheid en bevoorrading van winkels en horecagelegenheden wordt in het concept participatieplan benoemd als onderwerp waarover participatie plaatsvindt. Vanuit de projectorganisatie is richting de adviesgroep toegezegd dat er geen plan voor het Fraterhuis gerealiseerd wordt dat ertoe leidt dat winkels of horecazaken niet meer bereikbaar zijn door bevoorradingsverkeer.

2. Ook over het ontwerp zelf en met name de hoogte bestaan zorgen bij ondernemers en bewoners. Neemt het college de mogelijkheid om meer in de grond te bouwen om zo de hoogte te beperken? Op deze manier wordt de negatieve invloed op de zonuren op groen en terrassen beperkt.

Antwoord: Hierover is de projectorganisatie in gesprek met de adviesgroep. Het verdiept realiseren van het Fraterhuis kent twee nadelen. Ten eerste past dit niet in het concept voor het nieuwe Fraterhuis.



Datum 19 mei 2026

Ondergrondse filmzalen passen niet bij de beleving die het Fraterhuis aan de bezoeker wil laten ervaren. Ondergrondse zalen heeft mogelijk als negatief effect dat de beoogde bezoekersaantallen in de business case niet gehaald worden, wat ertoe kan leiden dat de gemeente de jaarlijkse subsidie moet verhogen. Ten tweede leidt het ondergronds aanleggen van filmzalen tot fors hogere realisatiekosten van het Fraterhuis. Ook dat zou ertoe leiden dat er meer geld vanuit de gemeente structureel beschikbaar gesteld moet worden. Om deze twee redenen kiest het college ervoor om het Fraterhuis niet ondergronds aan te leggen. Half verdiept is ook niet gewenst en past ook niet in de visie omdat je dan een gesloten muur krijgt op de begane grond. Op de begane grond is een transparante en levendige ruimte gewenst is.

3. In de plannen voor de nieuwbouw van het Fraterhuis groeit het aantal filmzalen van de huidige drie zalen, naar vijf zalen. Daarnaast wordt ook het overige aanbod vergroot ten opzichte van het huidige aanbod met de toevoeging van onder andere een educatieve ruimte en permanente horeca. Deze schaalvergroting leidt logischerwijs tot meer bezoekers. Uit Zwolle zelf, maar ook uit de regio. Op welke manier is rekening gehouden met toenemende parkeerdruk in het Broerenkwartier?

Antwoord: Op dit moment heeft het Fraterhuis twee zalen. In het Broerenkwartier zijn er geen openbare parkeerplaatsen en zijn bezoekers aangewezen op parkeervoorzieningen rond het centrum. Dit blijft zo. Bij de ontwikkeling van het parkeerbeleid en de strategie voor de parkeerhubs is rekening gehouden met alle ontwikkelingen en toe te voegen functies in het Stadshart. Daarin is het Fraterhuis met vijf filmzalen met de groei van 80.000 naar 160.000 bezoekers en de bijbehorende parkeerdruk meegenomen.

4. Wat is de impact van het nieuwe maatschappelijk prioriteringskader van de ACM, waarbij projecten zoals het Fraterhuis niet in aanmerking komen om een hogere prioriteit te krijgen (valt niet onder ACM categorie 3)? Met welke vertraging houdt het college rekening, aangezien het Fraterhuis mogelijk geen netaansluiting zal krijgen?

Antwoord: De capaciteit van de benodigde netaansluiting is in onderzoek. De basis is het gecontracteerd vermogen van de huidige aansluitingen van de te slopen locatie. Daarnaast wordt er in het ontwerp rekening gehouden met netbewust bouwen met een minimale energievraag en minimale vermogenspieken om het aansluitvermogen te beperken.

Openbaarheid

Deze raadsbrief en alle bijlagen zijn openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer