Ruimtelijk kader ten behoeve van ontwikkeling Fraterhuis

17 februari 2026

Zwolle

VAN
STEDENBOUW BEELDENDE KUNST LANDSCHAP ARCHITECTUUR



1. Inleiding

Dit ruimtelijke kader is opgesteld ten behoeve van de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van een nieuw Filmtheater voor het Fraterhuis ter plaatse van het huidige bouwblok van de Xenos aan de Kleine Aa. Het ruimtelijk kader geeft in hoofdlijnen de randvoorwaarden aan voor de geplande bouwplan-ontwikkeling. Het ruimtelijk kader sluit aan en is een uitwerking van de gebiedsvisie 'Eerste Ruimtelijke Invulling Broerenkwartier' welke in april 2017 door de Raad is vastgesteld. Ook is dit ruimtelijk kader een reactie op de motie 'Kwaliteitsimpuls Broerenkwartier' welke bij de vaststelling breed is aangenomen. Tenslotte sluit het aan op de 'Visie Openbare Ruimte Broerenkwartier dat in mei 2023 door de Raad is vastgesteld.

Gemeente Zwolle heeft dit pand en het naburige pand NEXT aangekocht om daarmee maximaal invloed uit te kunnen oefenen op een gewenste ontwikkeling op deze plek in het Broerenkwartier en daarmee op de ontwikkeling van het Stadshart van Zwolle. Het Xenos/ Kruidvat pand is aangekocht als nieuwe locatie voor het Fraterhuis. Voor de locatie NEXT is een deel van het programma nog niet vastgesteld, de definitieve programmering is onderdeel van het selectieproces.



Huidige bouwvolume in het Broerenkwartier.

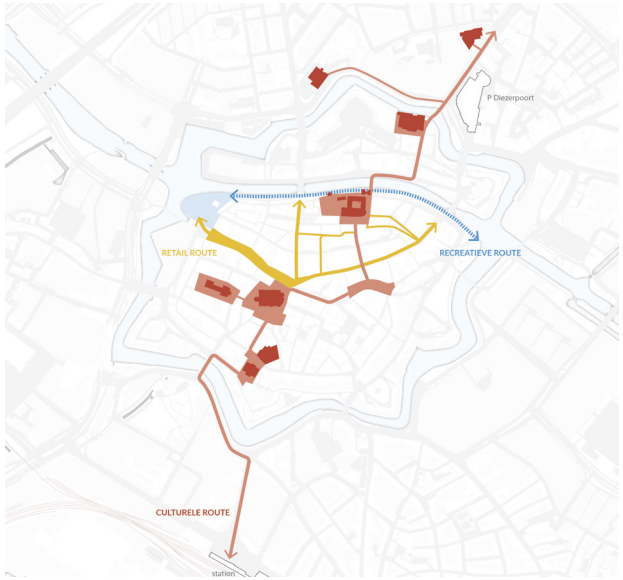
De gebiedsvisie geeft als ontwikkelkader:

- Bij elke bouwontwikkeling wordt een mix aan functies gerealiseerd of het draagt bij aan een gezonde mix per deelgebied: wonen, werken, detailhandel, horeca en cultuur.
- Elke bouwontwikkeling draagt bij aan een afwisselende schaal en korrel.
- Nieuwe bebouwingsmassa versterkt het fijnmazig netwerk aan openbare ruimte. Thema's hierin zijn: zichtrelaties, de Thorbeckegracht en een aantrekkelijke plint.
- Elk gebouw geeft een cadeau aan de stad. Nieuwe bebouwing of aanpassingen in de bestaande bebouwingsstructuur mag niet detoneren. Het is afgestemd op de positie in de binnenstad met de daarbij behorende kwaliteitseisen zoals is verwoord in het BKP binnenstad. Onderwerp van gesprek is wat het gebouw kan bijdragen aan het verhaal van de plek.

Positie in de stad

Het Broerenkwartier, ingeklemd tussen de Diezerstraat en de Thorbeckegracht, vormt een belangrijke schakel tussen de kern van de historische binnenstad en het Noorderkwartier. Het is onderdeel van de Noordoostelijke entree van de binnenstad. In die zin is het een visitekaartje van de stad aan de Thorbeckegracht. Met het Meerminneplein als entreeplein voor bezoekers, veelal op de fiets, komende vanuit de Dijkstraat en het plein Achter de Broeren als openbare ontvangstruimte voor bezoekers wandelend vanaf het Pelserbrugje. Meerdere routes door de stad raken het Broerenkwartier maar missen in het gebied soms continuïteit. Als visitekaartje van de historische binnenstad doet de huidige verschijningsvorm van het Broerenkwartier de stad op een aantal plekken geen eer aan. Een aantal ingrijpende transformaties zijn echter gerealiseerd of aanstaande. De ontwikkeling van een nieuw filmhuis biedt de mogelijkheid om een positieve bijdrage te leveren aan de aantrekkingskracht van het gebied en de routing in de stad.

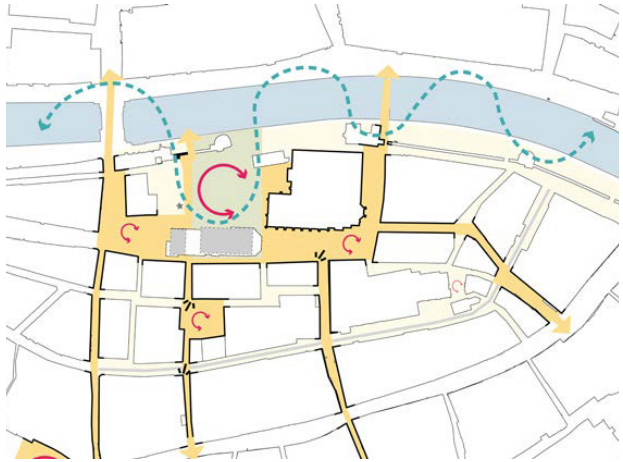
De voormalige Weeshuispassage is getransformeerd naar een aantrekkelijke openbare ruimte. De bouwblokken aan weerszijde van de voormalige passage zijn herontwikkeld en met een aantal bouwlagen verhoogd. Maar ook de schaal en maat van de bebouwing is gewijzigd. Van een langwerpig eentonig bouwblok is het getransformeerd in een pandgewijze opbouw met een afwisselende schaal en maat dat beter aansluit op de historische binnenstad. Ook is er naast het Vliegerhuys een nieuw bouwvolume gerealiseerd. In het opknappen van de buitenruimte zijn de eerste stappen gemaakt. De Krabbestraat en een aantal stegen zijn heringericht.



Het Fraterhuis krijgt opnieuw een positie aan de culturele loper.

Tot slot is de herontwikkeling van het voormalige Sikkes pand en een transformatie van het C&A pand aanstaande.

De huidige locatie van de Xenos is al langer in beeld om eveneens te transformeren. Samen met NEXT vormen deze ontwikkelingen het sluitstuk van een lang proces aan gebiedsontwikkeling. Het toekomstige Fraterhuis is de brug tussen de twee entreepleinen met het Broerenkerkplein. Een integrale aanpak van openbare ruimte en bouwplanontwikkeling biedt de unieke kans om het Broerenkerkplein een prominente positie te geven en daarmee het Broerenkwartier en het stadscentrum beter te verbinden met de Thorbeckegracht.



Fraterhuis op het Broerenkerkplein, aan de Thorbeckegracht.

Het Broerenkwartier had een functionele invulling waarbij de woonfunctie nauwelijks aanwezig was en de retailfunctie altijd de bovenhand voerde. Met de huidige ontwikkelingen in het gebied verandert, het monofunctionele retailkarakter van het gebied snel. Om een levendig gebied te behouden blijven er publieke functies op de begane grond aanwezig. Op de bovenverdiepingen worden veelal woonfuncties toegevoegd. Voor de hele binnenstad, en het Broerenkwartier in het bijzonder, is het belangrijk om publieke en culturele functies te versterken. Alleen een mix aan functies kan bijdragen aan een goed functionerend Broerenkwartier. En het Broerenkwartier op haar beurt aan een aantrekkelijke en levendige stad.

Plan op hoofdlijnen
Het initiatief sluit aan op de in 2017 door de raad vastgestelde gebiedsvisie Broerenkwartier. De visie geeft richting aan een transformatie van het Broerenkwartier. Eén van de belangrijkste opgaves in het gebied is een verbetering door te voeren in de ruimtelijke structuur, dat de oriëntatie verbetert en de gastvrijheid verhoogt. Doel is dat het Broerenkwartier in de toekomst een levendig en volwaardig onderdeel van de binnenstad gaat vormen. Een plek waar wordt gewerkt en gewoond en dat een aanvulling vormt op het terrassen-, cultureel- en winkelaanbod van de rest van de historische binnenstad. Het initiatief sluit aan op de omschreven ambities in de gebiedsvisie Broerenkwartier.

Dromen van de stad

‘Dromen van de stad’, vogels fluiten, zacht saxofoon geluid echoot door de straten. Je voelt de kunstwerken ademen. De tijd lijkt te hebben stilgestaan, een oase van rust, in de schaduw van de grote boompartijen, zittend op een muurtje. Er ligt een groepje studenten in het gras liedjes te schrijven, sjiek geklede stelletje, lopen vanuit hun sloep aan de kade naar de kleine terrasjes. Kijkend langs de gevels staan de ramen en deuren wagenwijd open, er komt subtiele muziek van de balkons en op de daken zijn de groene parkjes reden om naar boven te lopen en mensen te ontmoeten op bijzondere plekken en een prachtig uitzicht over de historische stad te hebben.

De sacrale, serene monumentaliteit van ‘’t Schip’ en een prachtige ontmoeting met een parkpaviljoen dat een eenheid vormt met de groenomgeving, als een vitrage voor het park, een verstilde tuin voor de oude stad, hier haalt ze adem.

Dit deel van de stad is een ontdekking, het gevoel dat jij erbij mag zijn, de ontmoeting met de eerste kwetsbare melodieën van een nieuw persoonlijk muziekstuk. In de veilige luwte van de historische stad, die al zolang waakt over iedereen die haar betreedt en de rust en tijd neemt om haar te willen ontdekken. De spontane ontmoeting met beelden op het doek, afgewisseld met subtiele doorzichten door de bomen heen naar de kleine terrassen en het water van de gracht…dwalen mijn gedachte af en droom ik heel even van mijn stad.

“De nieuwbouw is niet alleen een investering in stenen, maar levert een bijdrage aan de culturele hartslag van Zwolle. Het Fraterhuis wil een verbindende rol spelen als plek waar film, cultuur en samenleving samenkomen.”

2. Uitgangspunten

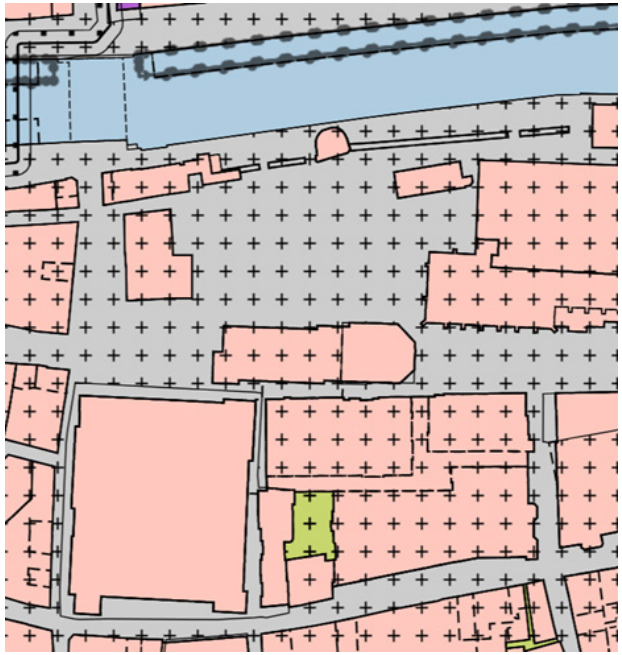
We sluiten bij de uitwerking van de uitgangspunten aan bij de thema's van het Zwols Ambitieweb.

Planologische situatie
Voor de huidige situatie geldt dat een bouwvolume van maximaal 16 meter of vijf bouwlagen mogelijk is en het bestemd is voor centrum detailhandel. Een deel van de grond, zie uitsnede omgevingsplan, is gekenmerkt als archeologisch waardevol. Voor de gewenste ontwikkeling is een wijziging of buitenplanse omgevingsplanactiviteit op het Omgevingsplan nodig vanwege zowel de functie als het beoogd bouwvolume. Vanuit oogpunt van cultuurhistorische waarde is er ruimte om aanpassingen in de rooilijnen door te voeren.

Cultuurhistorische waarde
Het Broerenkwartier is onderdeel van het beschermd stadsgezicht. Eind 2018 is een cultuurhistorische verkenning en waardestelling voor het Broerenkwartier verricht. Hierin valt het huidige Xenos-pand in het gebied dat wordt aangeduid als zone met een lage historische waarde. Ook de cultuurhistorische analyse van de binnenstad uit 2017 spreekt niet van een cultuurhistorische- of attentiewaarde. Het vervangen van deze bebouwing is dus denkbaar. De huidige rooilijnen zijn niet gebaseerd op een historische bebouwingsstructuur.

Archeologische waarde
Het omgevingsplan spreekt voor een deel van de locatie van archeologische waarde waarmee rekening gehouden moet worden. Voor een deel van het perceel is een kelder aanwezig, daar is geen sprake van archeologische waarde.

Erfgoedwaarde
Het nieuwe Fraterhuis komt boven op de voormalige Kleine Aa en oude stadsmuren en ligt aan een voormalige kloostertuin. De ontwerpers van het Fraterhuis en het Openbaar Gebied worden uitgedaagd om in te spelen op de stedenbouwkundige kenmerken en kwaliteiten van de plek waarbij de historische situatie als inspiratiebron wordt genomen.



Uitsnede omgevingsplan. Kruis-arcering: Waarde - Archeologie.



Kadastrale minuut 1832 en een projectie in rode lijn van de huidige bebouwing.

Functies
De herontwikkeling van de betreffende locatie is gericht op de verplaatsing en uitbreiding van het filmhuis met bijbehorende voorzieningen. De culturele voorziening draagt op een positieve manier bij aan de gebiedsprofilering. Het versterkt als open, uitnodigende, culturele voorziening het onderscheidend karakter en de levendigheid van het Broerenkwartier.

Meervoudig ruimtegebruik
In het nieuwe Fraterhuis wordt nog meer ingezet op meervoudig ruimtegebruik. Dit gebruik, zowel van de vijf filmzalen, de multifunctionele ruimte, de verkeers/sociale ruimte én de buitenkant/omgeving van het gebouw is kenmerkend voor een filmtheater. Door de film- en beeldcultuurfunctie nog meer te combineren met permanente horeca, maatschappelijke verhuur en onderwijs ontstaat er een betekenisvolle koppelkans om nog meer doelgroepen (o.a. jongeren) kennis te laten maken met het nieuwe filmtheater.

Horeca
Op basis van de huidige inzichten is er ruimte voor 200 m^2 horeca. Het kan ook een kleiner concept zijn in combinatie met en relatie tot de omliggende horeca. Voor het Fraterhuis wordt een authentiek & bewust of modern & frequent horecaprofiel voorgesteld. De openingstijden van de horeca zijn 365 dagen per jaar gelijktijdig aan die van het Fraterhuis: 7 dagen in de week van 's ochtends 10:00 tot einde laatste activiteit. De horeca is dienend aan de functie, maar is ook kansrijk als verbinding tussen het gebouw en de omgeving (semi buitenbar).

Omliggende ruimtes
De omliggende pleinen worden ontworpen voor dubbel en flexibel gebruik zoals buitenfilms, bijzondere markten en evenementen/festivals. Binnen- en buitenruimte kunnen hierbij in elkaar overlopen en samenwerking met de omgeving (horeca, boekenkerk) is gewenst en gewild. Dit vergroot de publiekswaarde, naamsbekendheid en economische vitaliteit van de plek op meerdere niveau's: binnenstad, gemeente en regio.

Oriëntatie en wisselwerking
Voor de oriëntatie van het gebouw is het gewenst dat de markante in/uitgang(en) gericht zijn op de al aanwezige functies. Het doel daarvan is dat bezoekers van het Fraterhuis verleid worden om voor en/of na hun bezoek aan het Fraterhuis langer in het Broerenkwartier vertoeven. En andersom. Het gebouw dient juist (ook) gericht te zijn op de omgeving 'Achter de Broeren'. Daarlangs komt de meeste traffic in het gebied naar de boekenwinkel in de Broerenkerk, namelijk 1 miljoen bezoekers per jaar. In combinatie met de 150.000 bezoeker per jaar van het Fraterhuis liggen er koppelkansen tussen de bezoekersprofielen 'toerisme' en 'bewuste bestemming'.

Milieu
Vanwege de laag frequent geluiden in de filmzalen en de op korte afstand aanwezige woningen wordt per filmzaal een doos-in-doos constructie met een massieve (betonnen) massa voorgeschreven voor interne en externe geluidsisolatie. De buitenbioscoop valt onder het evenementenbeleid. Hier zijn kansen om het geluid te verminderen door middel van techniek.

Een terras is een activiteit die behoort bij een levendige binnenstad. Bewoners kunnen echter ook overlast ervaren. De positionering, omvang en openingstijden van het terras moeten daarom afgestemd worden op de aanwezige woningen door middel van een zorgvuldig afweging.

Mobiliteit
We werken in de binnenstad aan een gastvrije, leefbare en bereikbare binnenstad. We hanteren hierbij het STOMP-principe als leidraad voor de inrichting van de openbare ruimte.

Voetgangers
De voetganger is de hoofdgebruiker van de openbare ruimte in het Broerenkwartier. Door het inkorten van het huidige bouwvlak is het mogelijk om de Spiegelstraat te verlengen tot aan het Broerenkerkplein. Hiermee wordt de oriëntatie verbeterd en het fijnmazig netwerk aan wandelroutes versterkt. Dit is een van de belangrijke uitgangspunten vanuit de gebiedsvisie 'Eerste Ruimtelijke Invulling Broerenkwartier'. Situering en zichtbaarheid van entrees dienen logisch, zichtbaar en goed toegankelijk te zijn. Een alzijdig gebouw draagt bij aan veilige en aantrekkelijke looproutes. Dit geldt ook voor elke gevel, maar zeker ook voor de Kleine Aa. De looproute moet veilig en aantrekkelijk zijn.

Fietsparkeren
Het gebruik van de fiets ligt nergens in Nederland hoger dan in Zwolle. Een groot deel van de mobiliteitsbehoefte, zeker in de binnenstad, wordt opgevangen door de fiets. Hiervoor zijn een aantal openbare en bemenste

fietsenstallingen gepland waaronder één in het Broerenkwartier. Voor het fietsparkeren in het Broerenkwartier is een apart Programma van Eisen opgesteld. De opgave bestaat uit zowel een openbare stalling als een buurtstalling. In deze stalling wordt ook het fietsparkeren van het Fraterhuis meegenomen.

Openbaar vervoer en autoparkeren
Voor openbaar vervoer is het Rode Torenplein en de Dijkstraat de dichts bij zijnde opstaphalte voor de bus. Autoparkeren vindt plaats in het parkeersysteem van het Stadshart.

Logistiek en bevoorrading
De Zwolse binnenstad is sinds 2025 een zero-emissiezone geworden. Bevoorrading in het Broerenkwartier gaat in de toekomst alleen nog plaatsvinden vanuit de Nieuwstraat en het Meerminneplein met elektrische voertuigen. Afhankelijk van het ontwerp van de fiets- en voetgangersstromen op het Meerminneplein wordt beoordeeld of een laad- en losvoorziening nodig is. De Kleine Aa wordt de nieuwe route voor hulpdiensten en incidenteel bestemmingsverkeer met een grote vrachtauto. De nieuwe breedte en inrichting van de Kleine Aa moet geschikt zijn voor deze functie gecombineerd met een veilig voetgangersgebied.

Groen
Het Broerenkerkplein is onderdeel van de hoofdgroenstructuur. De bomen op dit plein dienen allen te worden behouden. Uitgangspunt is dat bestaande bomen worden gerespecteerd met voldoende ruimte voor de groei van wortels en kroon. Als in het uiterste geval het bouwplan dit niet toelaat dienen de bomen in het gebied te worden verplaatst of te worden gecompenseerd.

Natuurinclusief bouwen
Het nieuwe Fraterhuis biedt veel kansen voor het vergroten van de biodiversiteit in de stad. De toolbox natuurinclusief bouwen geeft praktische handvatten voor meer biodiversiteit. Voorzieningen voor broedmogelijkheden moeten meegenomen worden in het ontwerp voor onder andere gierzwaluwen, huismussen, spreeuwen en vleermuizen. Het bouwplan dient aan te sluiten op het beleid “Groen groeit mee”. Speciale aandacht wordt gevraagd voor het ontwerp van de buitenverlichting. Uitgangspunt is dat deze natuurinclusief zijn. Een donkere hemel bevorderen en minimale impact hebben op nachtdieren.

Hittestress
Om hittestress tegen te gaan worden verschillende maatregelen genomen. Er wordt in de openbare ruimte groen toegevoegd. Nieuwe bomen en groen zorgen voor extra schaduw en verkoeling. Voor het gebouw geldt dat er wordt gestreefd naar het realiseren van een groenblauw dak, thermisch goed isolerende gevels en zonwering. Het gebouw wordt zo vormgegeven dat in warme perioden en hittegolven het binnenklimaat relatief koel blijft. Het uitgangspunt voor de temperatuuroverschrijding berekening is dat er circa 35 dagen in 2050 boven de 25 graden Celcius komen.

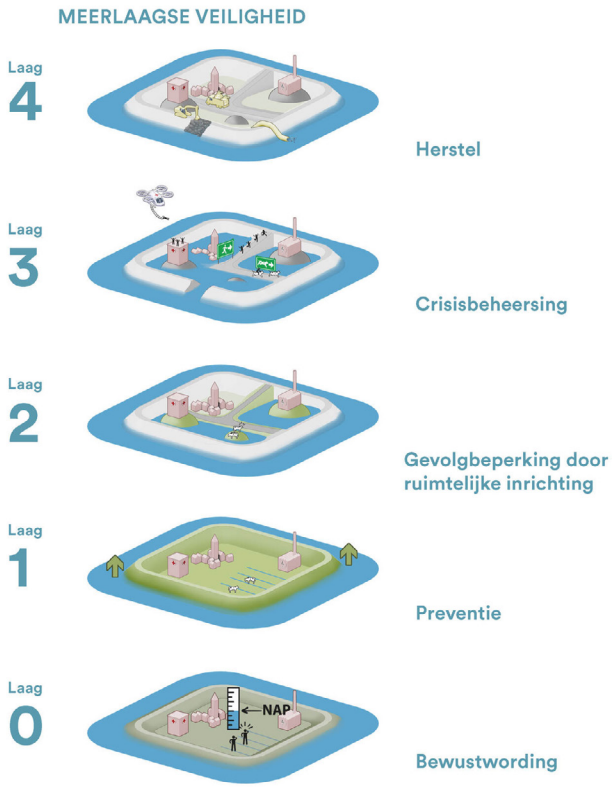
Waterbewust bouwen
Het historische centrum van Zwolle ligt als een bebouwd eiland op het laagste punt in het regionaal watersysteem en wordt niet door dijken beschermd.



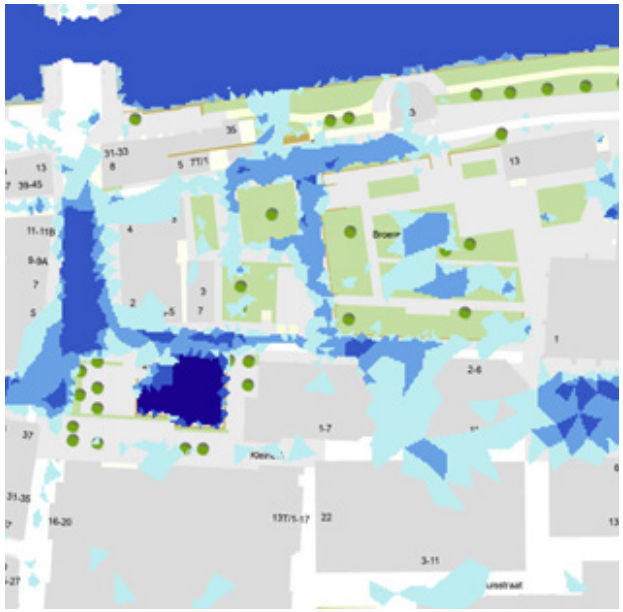
Hoogwater december 2023

De grachten van Zwolle zijn een essentieel onderdeel van het watersysteem om Zwolle droog te houden. Het water in de grachten wordt aangevoerd vanuit de Sallandse Weteringen en de Nieuwe Vecht en staat via het Zwarte Water - waar ook rivier de Vecht op afwatert - in open verbinding met het IJsselmeer. Als gevolg van deze open verbinding komt het water van alle kanten naar Zwolle. De singel en de Thorbeckegracht zijn niet enkel stadsgrachten, maar onderdeel van het regionale watersysteem.

Meerlaagsveiligheid
Het maaiveld rond het Fraterhuis ligt op circa 2,30 +NAP. Om de gevolgen van overstromingen, zoals hoge waterstanden op de Thorbeckegracht, te beperken wordt de gevel maar ook riolering waterkerend uitgevoerd tot minimaal 2,70+ NAP (laag 2) en vitale infrastructuur zoals elektriciteit, communicatie en installaties boven dit niveau gepositioneerd.



Waterkerend maken kan bijvoorbeeld met schotbalken in gevelsponningen bij gevelopeningen en met terugstroombeveiliging (een opvoerpomp i.g.v. onderkeldering, geen keerklep i.v.m. storingsgevoeligheid) voor inpandige rioleringsuitgangen onder de 2,70+ NAP. Ook dienen er vluchtroutes naar de hoger gelegen Nieuwstraat of via het dak te zijn.



Wateroverlastkaart T=100 (70mm/uur)

Stresstest neerslag
Het plangebied is gevoelig voor extreme neerslag in korte tijd. In bijgevoegde figuur is de wateroverlastkaart T= 100 (70 mm/uur) weergegeven.

De hemelwaterverordening 2024 is van toepassing. Bij ontwikkelingen met een plangebied (gebouw en omgeving) van maximaal 1.500 m² geldt dat 20 mm hemelwater per m² verhard oppervlak op perceelniveau moet worden opgevangen, bij meer dan 1.500 m² geldt een eis van 60 mm.

In het plangebied treedt bij een bui van 70 mm/uur (T=100) geen onomkeerbare schade op aan bebouwing en infrastructuur. Vitale en kwetsbare voorzieningen blijven functioneren bij een bui van 90 mm/uur (T=250). Dit dient middels berekeningen te worden aangetoond.

Hemelwater wordt afgekoppeld van het gemengd rioolsysteem. Mogelijke maatregelen waaraan gedacht kan worden zijn het langzaam afvoeren van het hemelwater met een groenblauw technisch dak naar het openbaar groen. Dit bevordert biodiversiteit en voorkomt verdroging en hittestress. Door een combinatie van een technisch dak en langzame afvoer van het hemelwater naar het openbaar groen kunnen infiltratiekratten onder het gebouw met verstoring van de archeologie worden voorkomen. Aanvullend kan ook gedacht worden aan het bufferen van hemelwater voor het doorspoelen van sanitair. Het overige hemelwater kan worden afgevoerd op het bestaande regenwaterriool in het Meerminneplein met afvoer naar de Thorbeckegracht.

Circulair
Als gemeente Zwolle willen we actief bijdragen aan de ontwikkeling van circulair bouwen. Hiervoor heeft de gemeente de visie Zwolle Circulair vastgesteld en de Zwolse Aanpak Circulair bouwen. De gemeente committeert zich hierin aan de rijksdoelen om in 2030 voor 50% circulair te zijn als tussenstap naar 100% circulair in 2050. Het Nieuwe Normaal wordt daarbij gehanteerd als methode om circulariteit te meten. Ook geeft de gemeente aan dat ze in haar eigen vastgoed een voorbeeldfunctie wil vervullen op het gebied van circulariteit.

De Zwolse Aanpak onderscheidt vier strategieën:
1. Voorkomen van uitval en afval
2. Gebruik maken van materialen uit reststromen
3. Gebruik maken van hernieuwbare materialen (biobased materialen)
4. Aanpasbaar, flexibel en demontabel bouwen

Om invulling te geven aan haar voorbeeldfunctie heeft de gemeente Zwolle samen met het College van Rijksadviseurs een prijsvraag uitgeschreven Biobased en Natuurinclusief bouwen op de Nieuwe Veemarkt. Met de Passerelle is de eerste stap gemaakt om hout als bouwmateriaal te benutten voor een grote civiel-technische opgave. Nu staan we aan de vooravond van de ontwikkeling van een nieuw publiekstoegankelijk gebouw, het Fraterhuis. Een uitgelezen kans om als overheid wederom een voorbeeldfunctie te vervullen bij de transitie naar een duurzame samenleving.

Uitgangspunt is om tijdens het ontwerpproces te onderzoeken wat een maximaal haalbare ambitie voor deze functie is op het gebied van CO_2 impact, waarbij de doelstelling is om in lijn met de Parijsakkoorden 'Paris Proof' te bouwen. Voor de gebouwde omgeving is dit uit te splitsen in:
1. CO_2-uitstoot als gevolg van het energiegebruik van het gebouw (operationele energie en emissies).
2. CO_2-uitstoot als gevolg van het bouwproces en materialen die in het gebouw zitten (materiaalgebonden emissies).

Thema	Toelichting	Circulair principe 1.1
Milieu-impact Beschermen van het milieu	De **Milieuprestatie Gebouw** (MPG) geeft inzicht in de totale milieu-impact over de gehele levensduur van het bouwwerk. De MPG is tevens onderdeel van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl).	Ontwerp en bouw met zo laag mogelijke **Milieuprestatie Gebouw** (MPG).
	De materiaalgebonden CO_2-uitstoot geeft inzicht in de CO_2-impact van de productie van gebouwmaterialen en -onderdelen, inclusief het bouwproces. Dit is in lijn met het *Paris Proof*-protocol van DGBC.	Ontwerp en bouw met zo laag mogelijke **materiaalgebonden CO_2-uitstoot**.
	De **materiaalgebonden CO_2-opslag** is de mate van opgeslagen CO_2 in biobased bouwmaterialen, die daarmee onttrokken is aan de atmosfeer.	Ontwerp en bouw met zo hoog mogelijke **materiaalgebonden CO_2-opslag**.
Materiaal-gebruik Beschermen van materiaal-voorraden en voorkomen van uitputting	Het aandeel verantwoorde **herkomst materialen** gaat in op de totale hoeveelheid circulair materiaal: biobased, hergebruikt of gerecycled.	Ontwerp en bouw met een zo hoog mogelijk aandeel verantwoorde **herkomst materialen**: biobased, hergebruikt of gerecycled.
	Het aandeel **gezonde materialen** gaat in op het aantal toegepaste materialen en bouwproducten in een gebouw dat aantoonbaar niet-toxisch is.	Ontwerp en bouw met zo'n hoog mogelijk aandeel **gezonde materialen**.
	De **omgang restmateriaal bouw** creëert inzicht in de mate waarin restmateriaal tijdens de bouwfase wordt voorkomen en de wijze waarop eventueel restmateriaal wordt hergebruikt.	Ontwerp en bouw met zo min mogelijk vrijkomend **restmateriaal tijdens de bouw**.
Waarde-behoud Beschermen van bestaande waarde richting de toekomst	Het **adaptief vermogen** bepaalt de mate van aanpasbaarheid van een gebouw tijdens de levensduur, bijvoorbeeld naar nieuwe indelingen of functies.	Ontwerp en bouw met zo groot mogelijke mate van **adaptief vermogen**.
	De **losmaakbaarheid** biedt inzicht in de mate waarin producten, onderdelen en materialen onderling losmaakbaar zijn.	Ontwerp en bouw met zo hoog mogelijke **losmaakbaarheid**.
	De **hergebruikpotentie** geeft inzicht in de mate waarin te verwachten is dat producten, onderdelen of materialen aan het einde van hun levensduur hergebruikt kunnen worden.	Ontwerp en bouw met zo groot mogelijke **hergebruikpotentie**.

Doelen voor milieu-impact, materiaalgebruik en waardebehoud volgens het Nieuwe Normaal.

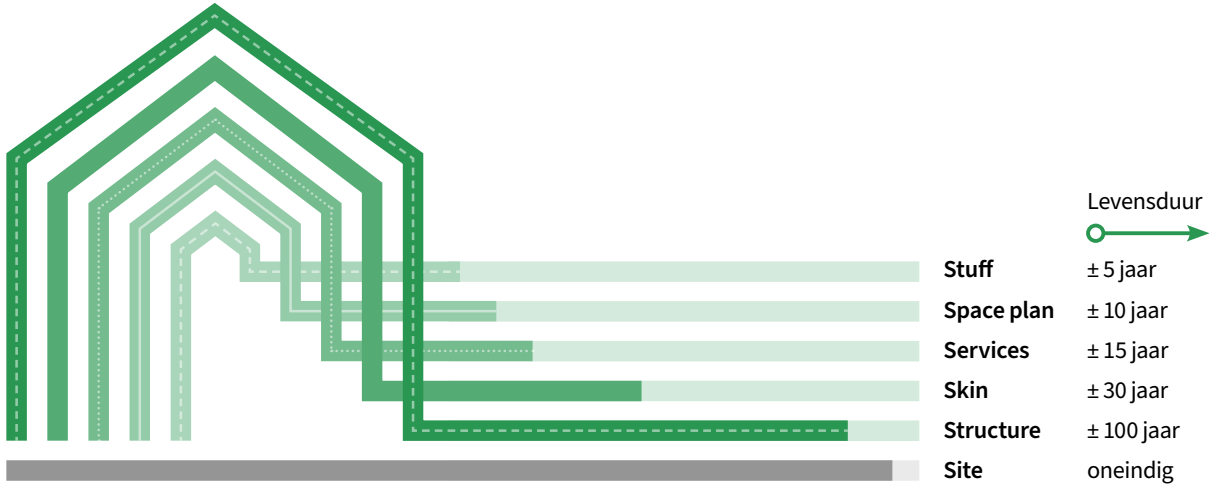
Operationele energie en emissies
Het nieuwe Fraterhuis wordt fossielvrij, zeer energie-zuinig en zoveel mogelijk werkelijk energieneutraal ontwikkeld. We zetten in op netbewust bouwen om het stroomnet zo min mogelijk te belasten. Onderzocht kan worden of het collectieve WKO-systeem van de naast-gelegen gebouwen benut kan worden om het Fraterhuis van duurzame warmte en koude te voorzien. In verband met de energietransitie wordt naar verwachting in het nieuwe Fraterhuis ook een inpandige wijktrafo gerealiseerd.

Materiaalgebonden emissies
Om aan Paris Proof materiaalgebonden CO_2-eq. te voldoen, dient het bouwwerk een embodied CO_2-eq. waarde per m^2 bruto vloeroppervlak (BVO) te hebben

die lager of gelijk is aan de grenswaarden voor nieuwbouw of renovatie zoals aangegeven in het protocol voor het desbetreffende jaar. Voor retailvastgoed geeft de Dutch Green Building Council de volgende norm:

Paris Proof grenswaarden NIEUWBOUW	Materiaalgebonden emissies in kg CO_2-eq. per m^2			
Jaartal	2021	**2030**	2040	2050
Retailvastgoed	260	**164**	98	59

Retailvastgoed is een breed begrip en het Fraterhuis is een bijzondere functie met hoge geluidseisen en specifieke installaties. We leggen de lat hoog, dagen de bouwindustrie uit maar blijven ook realistisch. Het streven is om voor de materiaal gebondenemissies voor het Fraterhuis zo dicht als mogelijk bij de Paris Proof norm te komen. Wij meten dit met de in HNN genoemde Paris Proof rekenprotocol. Het Rekenprotocol is vrijwel identiek aan de CO_2-uitstoot in Module A (A1-A5) van de MPG. Het grootste verschil is dat binnen het rekenprotocol ook installaties worden meegenomen die conform Bouwbesluit niet verplicht zijn. In de MPG hoeven deze niet te worden opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan extra zonnepanelen buiten de gestelde aantallen vanuit de BENG-regelgeving. Het Nieuwe Normaal sluit aan bij de nationale trend om te sturen op de CO_2-uitstoot in de productie- en bouwfase. Om te voorkomen dat dit leidt tot aanvullende milieu-impact op andere gebieden, is het belangrijk om hier in combinatie met de reguliere MPG op te sturen. Voor de MPG eisen wij het wettelijk minimum.



Gebouwlagen (S-lagen), met indicatieve levensduur per laag.

Ontwerpen met de Lagen van Brand
Voor het bouwen van het Fraterhuis willen wij een ontwerpbenadering hanteren die uitgaat van de Lagen van Brand. Een gebouw heeft verschillende 'lagen', met een eigen functie en levensduur. Deze lagen – geïntroduceerd door Steward Brand – worden ook wel de Layers of Brand of S-lagen genoemd:

1. *Site* (omgeving/perceel),
2. *Structure* (constructie),
3. *Skin* (gebouwschil),
4. *Services* (installaties),
5. *Space plan* (inbouwpakket) en
6. *Stuff* (inrichting).

Een gebouwindeling wijzigt gemiddeld elke tien jaar, terwijl een casco gemiddeld zo'n honderd jaar behouden blijft. De binnenste gebouwlagen met een kortere levensduur scoren doorgaans hoger op losmaakbaarheid dan de constructie.

Door deze gebouwlagen bouwkundig gescheiden te houden, wordt er niet onnodig schade aangericht aan gebouwlagen of onderdelen die nog niet aan vervanging of onderhoud toe zijn. Hierdoor kunnen materialen, producten of gebouwelementen schoon en intact ontmanteld worden. Losmaakbaar detailleren langs gebouwlagen stimuleert zo de kans op hoogwaardig hergebruik in de toekomst.

Meetmethode hiervoor is de Losmaakbaarheidsindex. Zoals gezegd: "het Fraterhuis is een bijzondere functie, we leggen ook hier de lat hoog maar blijven ook realistisch". We streven om zo dicht mogelijk te komen bij een percentage van 50%, berekend conform Circular Buildings, een meetmethodiek voor losmaakbaarheid, versie 2.0.

Kansen voor het Fraterhuis

Voor het Fraterhuis is de beslissing genomen om het bestaande volume te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Vanuit circulair oogpunt is dat niet de beste optie. Uitgaande van sloop is de eerste opgave/kans om te inventariseren of er gebouwdelen of materialen hergebruikt kunnen worden. Als het bijvoorbeeld mogelijk is om een deel van de fundering van het bestaande pand te behouden, heeft dat een grote positieve impact op de CO_2-emmissie, omdat heipalen, fundering en beganegrondvloer veel beton gebruiken; een materiaal met een hoge CO_2-emmissie. Het bestaande gebouw moet op een circulaire wijze gesloopt worden.

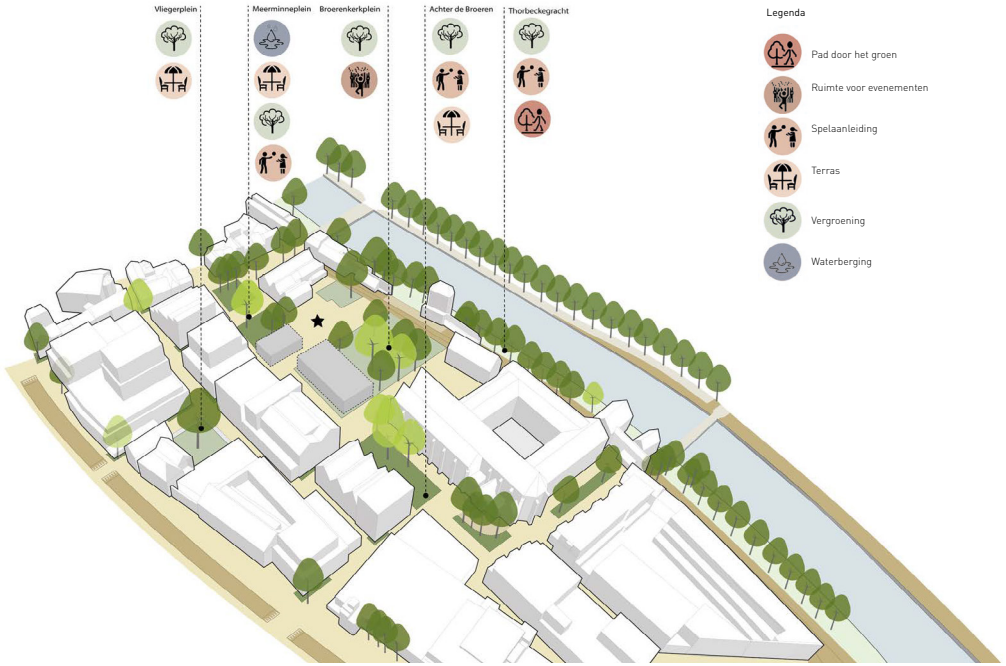
Zoals al aangegeven, in verband met de functie van het Fraterhuis met laag frequent geluiden in de filmzalen en de op korte afstand aanwezige woningen wordt per filmzaal een doos-in-doos constructie met een massieve (betonnen) massa voorgeschreven. Dit is in relatie tot het beperken van materiaalgebonden emissies een uitdaging. De eerste strategie voor de nieuwbouw van het Fraterhuis zou dan ook zijn om te onderzoeken of het gebouw deels kan worden gebouwd met het toepassen van secundaire materialen. Deze strategie kan gecombineerd worden met het uitgangspunt: biogeen waar het kan. Dit betekent dat bijvoorbeeld de isolatie, binnenwanden, gevel en niet-trillingsgevoelige constructieonderdelen gemaakt kunnen worden van biobased, hernieuwbare en/of secundaire materialen.

Op het gebied van het interieur kan als uitgangspunt worden gehanteerd dat voor alle meubilair in eerste instantie een her te gebruiken alternatief wordt gezocht. Pas als dit niet lukt, kan nieuw meubilair worden toegepast, waarbij de mate van hoogwaardig hergebruik na einde levensduur een rol speelt bij de keuze.

Tot slot kunnen terugnamegaranties van fabrikanten een methode zijn om na einde levensduur van deze elementen te zorgen voor hoogwaardig hergebruik. Het basisidee is dat je samen - de producent van (bouw) materialen en de afnemer of gebruiker - op basis van vrijwilligheid afspreekt dat het product uiteindelijk teruggaat naar de producent. Dat dwingt de producent goed na te denken over zijn productieproces, de grondstoffen en zijn product.

Openbare ruimte

Voor de openbare ruimte geldt dat de Raad een visie voor de openbare ruimte in het Broerenkwartier heeft vastgesteld. Fasegewijs wordt hiermee een kwaliteitsslag in het Broerenkwartier gerealiseerd. Aandachtspunt hierin is dat de drie pleinen en de verschillende stegen in de directe omgeving van het Nieuwe Fraterhuis beter met elkaar worden verbonden een groenere uitstraling



Visie openbare ruimte Broerenkwartier 2023.

krijgen, de fietsenstalling op het Meerminneplein inpandig wordt gemaakt en aandacht wordt gevraagd voor het zichtbaar maken van de voormalige loop van de Kleine Aa. Met name een sterke functionele en ruimtelijke relatie tussen het filmhuis (de entree en de horeca) met het Broerenkerkplein biedt de mogelijkheid om de positie van het Broerenkerkplein te versterken en het Nieuwe Fraterhuis optimaal met de omgeving te verbinden.

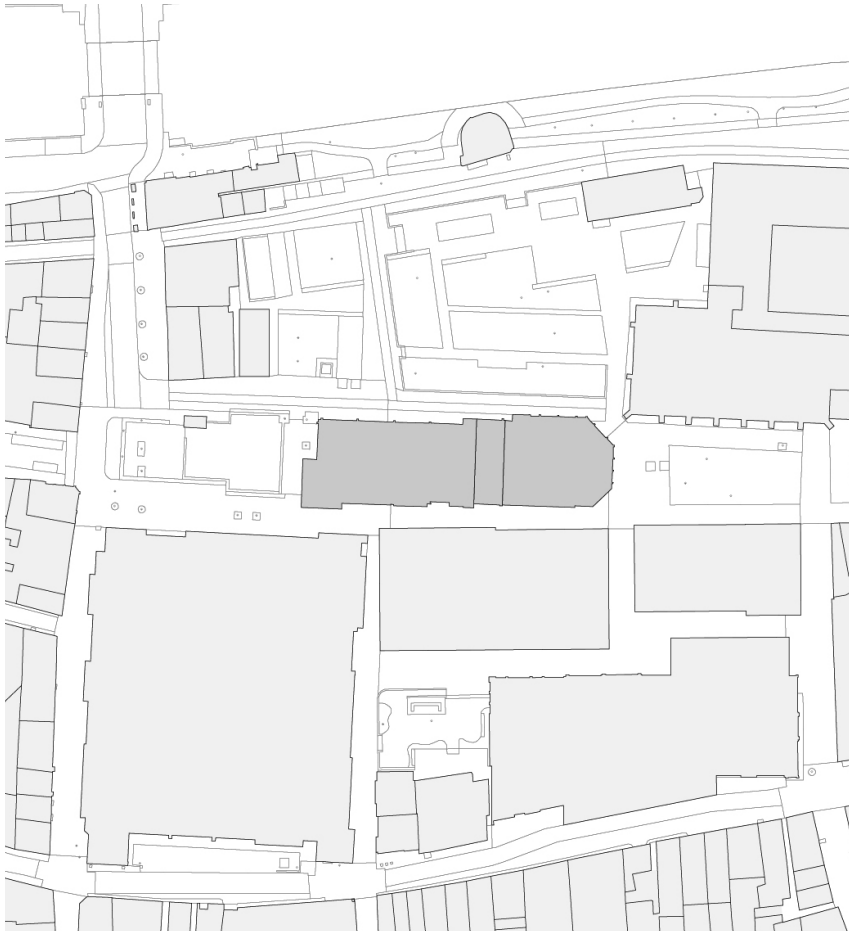
De kwaliteit van de openbare ruimte in het Broeren-kwartier is speciaal van belang met het oog op de intensivering van dit deel van de stad. In het Broeren-kwartier vindt een stevige verdichting plaats die de druk op de buitenruimte verhoogd. Daarnaast wordt in de toekomst het Noordereiland aan de overkant van het water tot ontwikkeling gebracht. Dit legt specifiek het Broerenkerkplein en het plein Achter de Broere in het hart van dit nieuwe gemixte woon- en retail gebied. Dit was aanleiding om een visie op te stellen die de trans-formatie van de openbare ruimte in een bredere context beschouwd.

3. Ruimtelijke randvoorwaarden

De uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van het Broerenkwartier zijn verwoord en verbeeld in de eerste ruimtelijke invulling van het Broerenkwartier. De doelen van de visie in steekwoorden zijn: betere aansluiting, goede routing, opheffen barrières, voorkomen van achterkantsituaties, gastvrij, reuring, veilig, economisch sterk, toekomstbestendig en duurzaam.

1 Positie in het Broerenkwartier
In de organisch gegroeide historische stad is bebouwing overwegend in een rooilijn aan de straat gesitueerd. Op deze wijze zijn gesloten bouwblokken ontstaan. Voorgevels aan de straat en in het achtergebied veelal een groen erf. Uitzonderingen zijn (belangrijke) publieke gebouwen die soms een solitaire positie in de stad hebben gekregen. Voorbeelden zijn de voormalige rechtbank (Fundatie) en een aantal van onze kerken.

Het huidige bouwblok van de voormalige Xenos heeft ook een afwijkende positie in de stad. Het is geen onderdeel van een gesloten bouwblok structuur maar is nu ook geen prominent gebouw dat een solitaire positie vergt. In de huidige situatie is dit precies het probleem. De entrees van de winkels zijn aan de steeg “de Kleine Aa” gesitueerd, de gevel aan het Broerenkerkplein heeft alle kenmerken van een achterkant en de koppen van het gebouw reageren niet op de omgeving. Het resultaat is dat het pand een negatieve uitstraling heeft op de openbare ruimte, maar eigenlijk ook in de weg staat. De ruimtelijke en visuele relatie tussen de drie pleinruimtes wordt geblokkeerd door het huidige bouwvolume. Hetzelfde geldt voor de Spiegelstraat die tegen het bouwblok dood loopt.



Solitaire positie van het bouwblok binnen het Broerenkwartier.

In de gebiedsvisie wordt voorgesteld om de Spiegelstraat te herstellen door het Xenos volume in te korten en de visuele relatie tussen de pleinen te herstellen. Ook in de visie openbare ruimte Broerenkwartier is hierop geanticipeerd door een solitair bouwvolume voor te stellen en het Broerenkerkplein te vergroten tot aan de steeg Kleine Aa. Het nieuwe volume komt daarmee min of meer in het park te staan. Dit vergt een alzijdig, solitair volume met een publieke functie. Handhaven van zichtlijnen vanaf de pleinen met het groen ingerichte Broerenkerkplein zijn randvoorwaardelijk en vergen daarom zorgvuldig te worden ingepast. De positionering van het volume vraagt om een zorgvuldige inpassing t.o.v. bestaande bomen, rooilijnen, gevels en daklijnen van de bestaande bebouwing.

In de routing voor bijvoorbeeld nooddiensten is het van belang dat er een oost-west gerichte route blijft bestaan. De Kleine Aa zal hiervoor beschikbaar moeten worden gemaakt. Ook voor bewoners van het bouwblok aan de weeshuispassage geeft het lucht en draagt het bij aan de woonkwaliteit als het bouwvolume enkele meters in noordelijke richting wordt opgeschoven.

De keuze voor de positie van de entree is geen sinecure. Indien er wordt gekozen voor een duidelijke hoofdentree geeft het een rangorde in importantie van de pleinruimtes. Gezien de loopstromen en het karakter van een dwaalmilieu is het niet gewenst om hier een duidelijk verschil in aan te brengen. Met de keuze voor het situeren van een solitair volume in of aan het park ligt het voor de hand om de entree aan het Broerenkerkplein te situeren. Een combinatie van entrees aan een centrale foyerruimte kan ook een oplossing zijn. Belangrijk ontwerpopgave is het echter dat er geen achterkantsituatie aan een van de zijden ontstaat.



Solitair volume gekoppeld aan het park.

2. Bouwvolume

Het Omgevingsplan biedt ruimte aan een bouwvolume van 16 meter hoog waarvan de bovenste laag terug dient te springen. Dat is fors. De vraag bij een inpassing in de historische binnenstad is wat een plek gezien de omgeving aan kan. Uitgangspunt is dat een nieuw bouwvolume niet gaat concurreren met de Broerenkerk. Daarnaast is het van belang dat een nieuw bouwvolume zorgvuldig aansluit op de maat en schaal van het bouwblok aan het Meerminneplein/Vispoortenplas. Er is daarom ruimtelijk geen aanleiding om een substantieel hoger bouwvolume mogelijk te maken.

Het is duidelijk dat het gewenste programma voor de ontwikkeling van het Fraterhuis op deze locatie strak in de jas zit. Indien het nieuwe bouwvlak en het daarmee beschikbare bouwvolume ontoereikend blijkt is het mogelijk om het op te knippen in twee volumes. Een volume op het Broerenkerkplein en een volume op het Meerminneplein. In feite min of meer de huidige situatie met dien verstande dat het bouwvolume ter hoogte van de Spiegelstraat wordt opgeknipt. Indien er wordt gekozen voor twee volumes is het uitgangspunt dat er een evenwichtige balans ontstaat tussen beide volumes met een sterke functionele en ruimtelijke samenhang. Twee volumes maar wel één Fraterhuis. Het tweede volume kan in de toekomst ook een andere invulling krijgen als dit niet nodig is voor het Fraterhuis.

Wanneer een tweede bouwvolume wordt toegevoegd op het Meerminneplein is er extra aandacht vereist voor ontsluiting van hulpdiensten, de positie van bomen (onderdeel van de hoofdgroenstructuur) en schaduwwerking.



Twee volumes maar wel één Fraterhuis.

3. Functionele invulling

De ontwikkeling van een volwaardig filmhuis is voor de culturele waarde en de levendigheid in de stad en het functioneren van het Broerenkwartier van groot belang. De hele ontwikkelopgave is hierop gericht. Naast de functie van filmhuis biedt de locatie ook ruimte voor een ondersteunende of zelfstandige horecafunctie. Als onderdeel van de beleving van het bezoek aan het filmhuis of als doel op zich.

De positie in of aan het park biedt de mogelijkheid om het filmhuis integraal onderdeel van de voormalige kloostertuin te maken en daarmee de cultuurhistorische betekenis te versterken. Het kan op een ontspannen wijze bijdragen aan de sfeer en identiteit van het nieuwe filmhuis. Horeca nodigt uit, vergroot de zichtbaarheid en kan met een overwegend open, transparante plint de verbinding tussen filmhuis en park versterken.







Filmhuis aan de kloostertuin.

4 Architectonische uitwerking
De ontwikkeling van een publiek toegankelijk gebouw op een prominente positie in het historische beschermd stadsgezicht schept verplichtingen ten aanzien van de architectonische uitwerking en hoogwaardige detaillering. Het beeldkwaliteitsplan binnenstad en schil beschrijft uitgangspunten voor een passende architectonische uitwerking. Er wordt ruimte geboden voor hedendaagse architectuur die op een modern-traditionele manier aansluit op het karakter van de historische binnenstad. Indien wordt gekozen voor een situering als alzijdig volume in het park - een uitzondering in de historische binnenstad - is een afwijkende architectonische verschijningsvorm hier voorstelbaar.

In de architectonische uitwerking is het gewenst dat de afwijkende functie afleesbaar is in de verschijningsvorm van het gebouw als geheel. De uitstraling van het gebouw weerspiegelt de sfeer en identiteit waar het Fraterhuis voor staat. Hierin zijn licht en transparantie sleutelbegrippen. Het Fraterhuis is zeven dagen per week open en draagt dit ook uit met een uitnodigend karakter: levendig en toegankelijk.

Vanuit de openbare ruimte wordt op een heldere wijze inzicht verkregen in de positie van de entrees. De entree is direct gekoppeld aan het hart van het Fraterhuis, de centrale ruimte die inzicht geeft in de routing en de wijze waarop het gebouw functioneert. Een overwegend transparante plint is gewenst om interactie met de openbare ruimte te bevorderen.

Met het gebouwontwerp en de architectonische uitwerking wordt ingespeeld op de stedenbouwkundige context van verschillende plekken en identiteiten.
Het ligt voor de hand om met behulp van geleding en dieptewerking een opdeling te creëren die aansluit op de parcellering en schaal en maat van de historische binnenstad. Het dak wordt als vijfde gevel vormgegeven. Uitgangspunt is dat technische voorzieningen een integraal onderdeel vormen van het ontwerp en niet zichtbaar zijn. Een teruggelegen bovenste laag, of verbijzondering van de bovenste laag kan er aan bijdragen om de bouwhoogte van het gebouw visueel te beperken.

Voor de situatie van een eventueel tweede bouwvolume aan het Meerminneplein gelden iets andere uitgangspunten. Dit tweede bouwvolume staat niet centraal op het groene Broerenkerkplein en kan meer relateren aan de context van de historische binnenstad. De nieuwe volumes zijn echter samen onderdeel van een stedenbouwkundig ensemble, dat zich breder presenteert dan de volumes op zichzelf. Architectonisch hebben ze onderling verwantschap, maar er is ruimte voor een eigen identiteit. De volumes reageren elk op een eigen wijze op context en de openbare ruimte. Beide bouwvolumes zijn alzijdig en overhoeks georiënteerd.

Voor het volume aan het Meerminneplein geldt een duidelijke horizontale geleding van plint, middendeel, en kap. Verhoudingen in gevelopeningen zijn geïnspireerd op verhoudingen vanuit historische architectuur en daarmee passend in de historische binnenstad.
Balkons en buitenruimtes dienen binnen het volume te worden opgelost. Ook eventuele zonwering/rolluik dient integraal onderdeel te vormen van de architectonische uitwerking.

5 Duurzaamheid en materiaalgebruik
In de basis zijn gebouwen in de binnenstad gebouwd met ambachtelijke, duurzame materialen. De afwijkende positie van het bouwvolume op het Broerenkerkplein geeft de architectonische vrijheid om in verschijningsvorm en materiaalgebruik enigszins af te wijken van hetgeen de historische binnenstad kenmerkt, mits het de ruimtelijke relatie met het park en programmering van het Broerenkerkplein versterkt. De toepassing van duurzame materialen en keuze voor (mate van) biobased bouwen kan hieraan bijdragen.

Voor het eventueel tweede volume aan het Meerminneplein ligt deze keuze in mindere mate voor de hand. Toch kan omwille van de uitstraling van één Fraterhuis ook hier de keuze worden gemaakt voor enigszins afwijkend materiaalgebruik wanneer het een duidelijke toevoeging is aan de stedenbouwkundige context, het aspect duurzaamheid en/of aan de architectonische kwaliteit.

Uitgangspunt voor het materiaalgebruik is dat gebruik gemaakt wordt van ambachtelijke, duurzame materialen, die mooi verouderen. Het gekozen materiaal draagt bij aan een architectuur met een menselijke maat en schaal, en een 'vriendelijke' en benaderbare uitstraling.

6 Uitgangspunten beeldkwaliteit

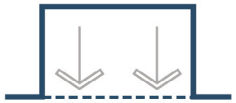
Voor de architectonische aspecten zijn de hiernaast verbeelde uitgangspunten geformuleerd. In de formulering wordt indien van toepassing onderscheid gemaakt in het solitaire bouwvolume in of aan het park en het bouwvolume aan het Meerminneplein. Met de architectuur wordt ingespeeld op de stedenbouwkundige context, de bijzondere functie en het bebouwingsbeeld in deze omgeving.

1. Alzijdig



Bouwvolume(s) hebben een alzijde oriëntatie en hebben een sterke relatie met de aangrenzende openbare ruimtes.

2. Verankerd



Elk gebouw staat stevig op de grond, wat bijdraagt aan de tektonische zeggingskracht van het gebouw. Een solitair gebouw kan een positie in het park krijgen, een stadsblok aan een plein.

3. Horizontale opdeling



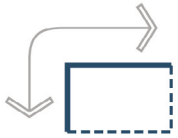
Gebouwen in de historische binnenstad hebben een herkenbare opbouw van plint, middendeel en dakbeëindiging. Het bouwvolume in of aan het park heeft een afwijkende positie in het stedelijk weefsel van de binnenstad. Daarom is het mogelijk om hier van deze driedeling af te wijken. Voor een stadsblok aan het Meerminneplein is dit minder vanzelfsprekend.

4. Gevelgeleding



Bouwblokken in de historische binnenstad hebben een verticale geleding van de gevelopbouw en gevelopeningen. Dit geldt ook voor het stadsblok aan het Meerminneplein. Het volume in of aan het park kan een afwijkende positie in de binnenstad innemen, daarom is het mogelijk om hier van deze geleding af te wijken.

5. Hoekoplossing



Bouwvolume(s) dragen bij aan een goede oriëntatie in de routing. Beide locaties vormen beeldbepalende plekken in de stad. De verbindingen tussen de pleinruimtes worden met aansprekende hoeken met elkaar verbonden. Visuele verbindingen worden daarmee begeleid.

6. Ensembles



Bouwvolumes staan niet op zichtzelf maar worden in samenhang in schaal en maat tot elkaar beleefd. Samen vormen ze een ensemble.

7. Ambachtelijke materialen



Gebouwen in de historische binnenstad zijn gebouwd met ambachtelijke, duurzame materialen en kennen een rijke detaillering. De solitaire positie van het bouwvolume kan aanleiding zijn om af te wijken en juist te kiezen voor afwijkend, duurzaam, materiaalgebruik dat aansluit bij de plek in of aan het park.

8. Plastiek



Diepte in de gevel maakt de architectuur vriendelijk en benaderbaar. Met dieptewerking kan aansluiting worden gezocht op de schaal en maat van de historische binnenstad.

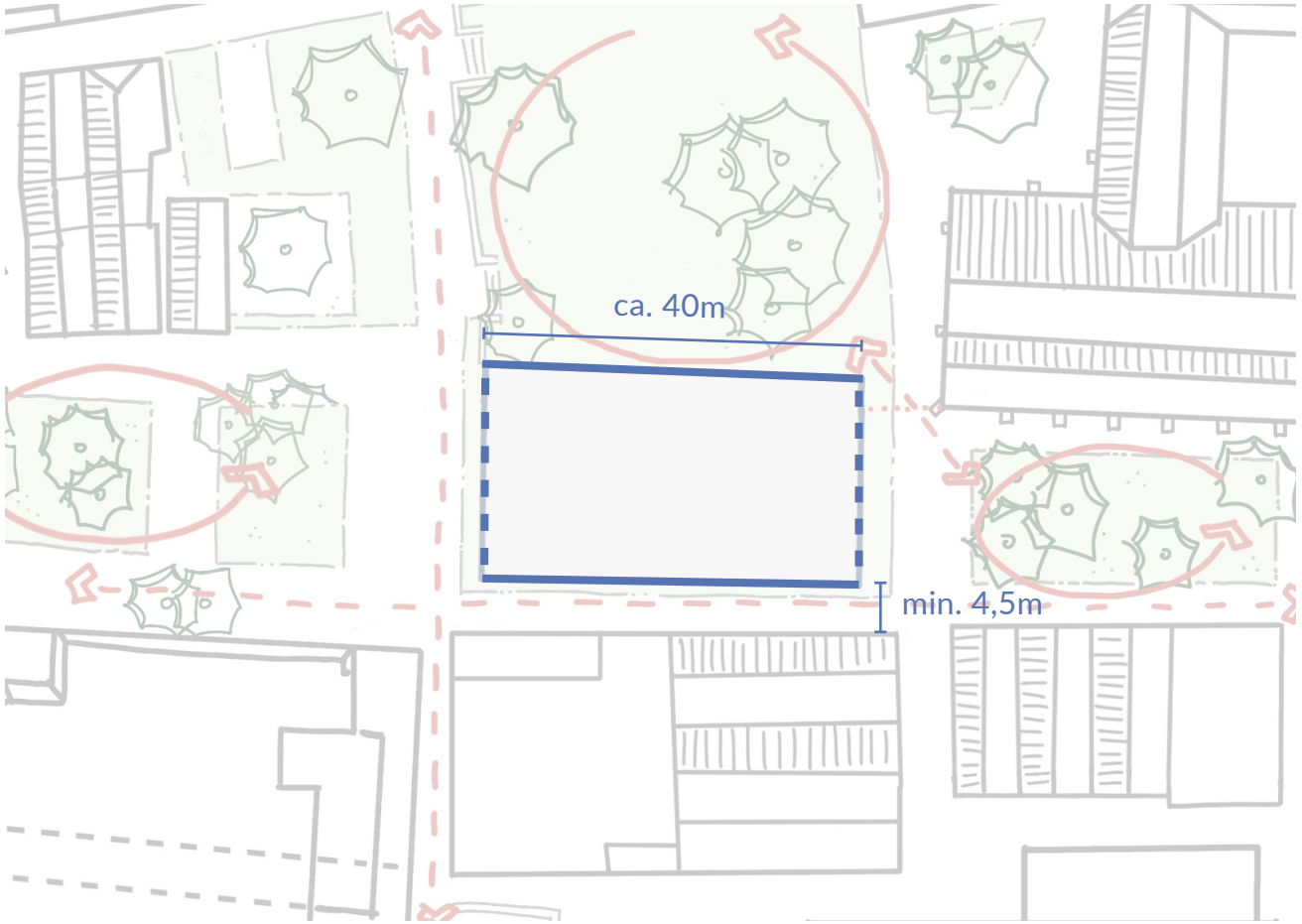
9. Duurzaamheid



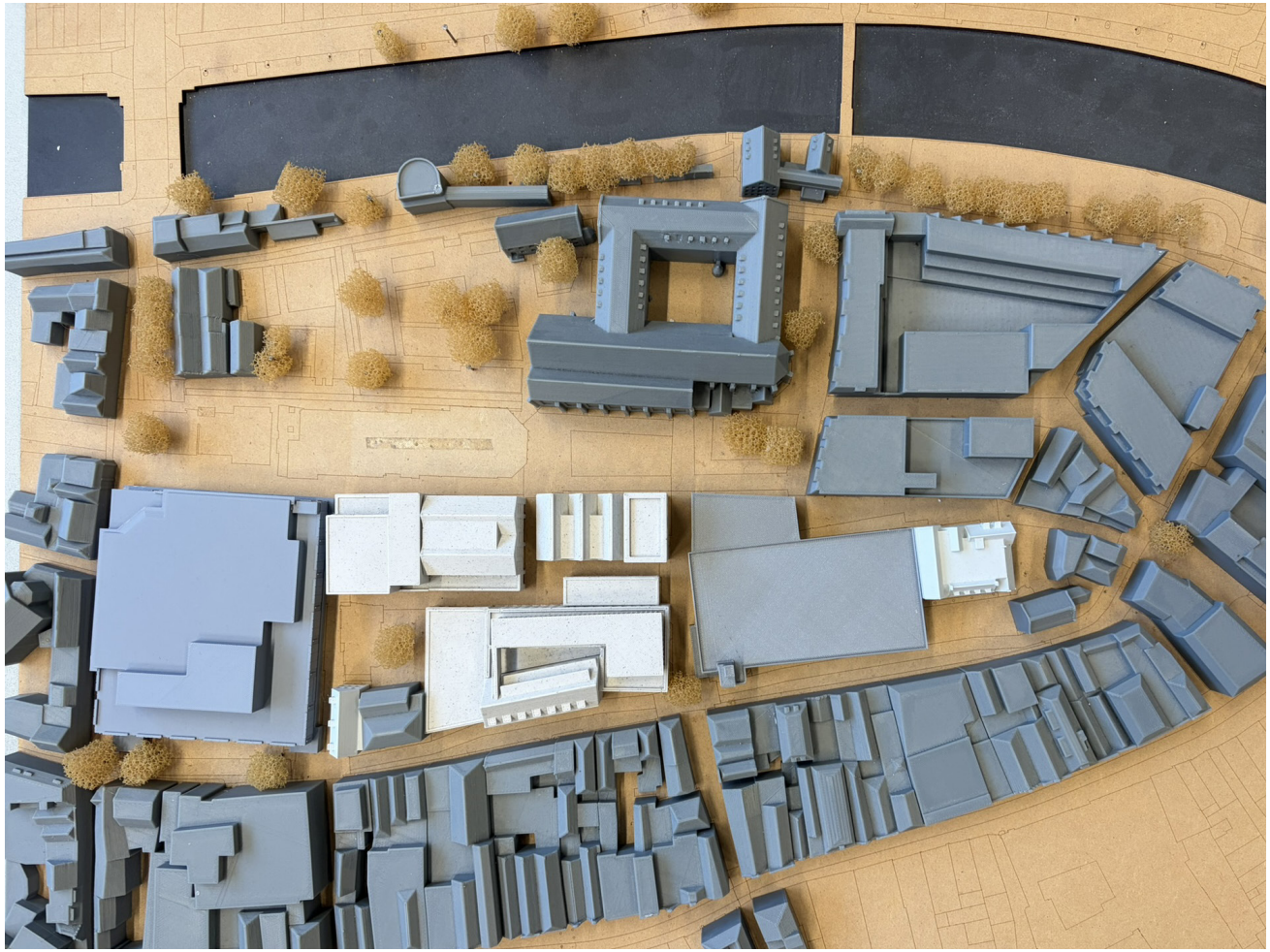
Op een gepaste wijze zichtbaar of onzichtbaar aanwezig. Duurzaamheid is een architectonische kernwaarde.

max. grens bouwvlak
onderzoeksgrens bouwvlak

Ten behoeve van de Kleine Aa is een minimale breedte van 4,5 meter nodige voor nood- en hulpdiensten en incidenteel vrachtverkeer. Dit is een absoluut minimum. Voorkeur gaat uit naar ca. 5-6 meter. Aan de zijde van het Broerenkerkplein is het mogelijk de rooilijn op te schuiven tot en met de huidige tuinmuur. Voor de koppen aan de oost- en westzijde geldt voor de grens van het bouwvlak een onderzoekszone waarbij de nadrukkelijke wens geldt dat de Spiegelstraat ruimtelijk en visueel wordt verbonden met de Thorbeckegracht en stadsmuur.



Er is een bestaande werkmaquette beschikbaar om een schetsmodel in te plaatsen. De maquette is schaal 1:500.



Colofon

Titel	Ruimtelijk kader ten behoeve van ontwikkeling Fraterhuis
Opgesteld door:	Gemeente Zwolle
In samenwerking met:	
	buro MA.AN
Datum:	17 februari 2026

Zwolle

MA AN
STEDENBOUW BEELDENDE KUNST LANDSCHAP ARCHITECTUUR