

Raad van de gemeente Zwolle
t.a.v. de raadsgriffie
Postbus 10007
8000 GA ZWOLLE

Uitsluitend per mail: raadsgriffie@zwolle.nl

REFERENTIE:	BETREFT:	BEHANDELD DOOR/TEL.
Dossier Brasserie Vliegerhuys Zwolle	Vergadering 19 december 2022, agendapunt 9 Fraterhuis Broerenkwartier	mw. mr. drs. H.A. Samuels-Brusse van der Linden 035-5431333 Erika@hbradvocaten.nl
DOSSIER:	UW REFERENTIE:	
Nieuwstraat Zwolle	Fraterhuis Broerenkwartier	

Baarn, 19 december 2022

Geachte leden van de raad,

Namens cliënte, Brasserie 'Het Vliegerhuys' V.O.F., wend ik mij tot u in verband met uw besluitvorming vanavond omtrent de verplaatsing van het Fraterhuis naar het Handelshuys. Met het Handelshuys wordt het pand bedoeld waarin voorheen de V&D en Hudson's Bay waren gevestigd. De brasserie van cliënte aan de Nieuwstraat 55 te Zwolle bevindt zich vlak naast dit gebouw en zij maakt zich grote zorgen over de herontwikkeling van dit gebouw. Op zich heeft cliënte geen bezwaar tegen de vestiging van het Fraterhuis in dit gebouw, maar de herontwikkeling van dit gebouw gaat wederom tot bouwactiviteiten en bouwoverlast leiden en bovendien is het de bedoeling om dit gebouw fors hoger te bouwen dan het bestaande gebouw en dan het vigerende bestemmingsplan toelaat. Het bestemmingsplan laat een bouwhoogte van maximaal 16 meter toe en het is de bedoeling om dit fors te verhogen, deels zelfs naar 45 meter. Juist in dat hogere gedeelte van 45 meter is het Fraterhuis beoogd. Hiertegen heeft cliënte wel grote bezwaren.

Cliënte heeft al ruim 4 jaar lang last van grote overlast vanwege bouwwerkzaamheden in de omgeving. Cliënte lijdt hierdoor aanzienlijke schade, waarvoor zij vooralsnog geen enkele compensatie heeft ontvangen. Cliënte had goede hoop dat het einde van deze werkzaamheden en de daarmee gepaard gaande overlast in zicht waren maar de herontwikkeling van het Handelshuys zal ook weer tot grote overlast en daarmee schade gaan lijden. Ook hiervoor is cliënte geen enkele compensatie in het vooruitzicht gesteld.

HBR advocaten

Weteringstraat 23, 3741 TD Baarn Postbus 4, 3740 AA Baarn
tel 035 54 31 333 fax 035 30 34 248 KvK 76820947 hbradvocaten.nl

Voorts is het de bedoeling om het Handelshuys - met het nieuwe Fraterhuis met rooftopbar en uitzichtpunt over de stad - fors hoger te maken dan het bestaande gebouw en ook fors hoger dan het bestemmingsplan toelaat. Cliënte heeft begrepen dat het de bedoeling is om juist hiervoor het pand deels 45 meter hoog te maken. Cliënte heeft hiertegen grote bezwaren, o.a. omdat bezonning van het terras van haar brasserie hiermee volledig wordt weggenomen en haar terras daardoor veel minder aantrekkelijk wordt. Ook dit zal weer tot schade leiden.

Zoals al tijdens de vergadering van uw raad van 6 december 2022 is gebleken zijn ook de omwonenden niet betrokken bij dit plan, zijn ook zij hiervan geschrokken en hebben ook zij hiertegen grote bezwaren. Dit staat haaks op de voorschriften en bedoelingen van de Omgevingswet, waarin participatie van groot belang wordt geacht. Dit rijmt ook niet met de Zwolse Participatieaanpak waaraan door uw gemeente wordt gewerkt. Deze aanpak is weliswaar nog in ontwikkeling, maar het is evident dat de hier gevolgde procedure niet past in deze participatieaanpak.

Vast staat voorts dat de beoogde herontwikkeling en hoogbouw niet passen in het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan laat een maximale bouwhoogte toe van 16 meter, een gebouw met een toren van 45 meter is dus 29 meter hoger dan toegestaan! Voor deze herontwikkeling is een nieuw bestemmingsplan (of omgevingsplan onder de Omgevingswet) vereist of een omgevingsvergunning voor afwijken daarvan en deze procedure is nog niet gestart.

Uw raad wordt vanavond voorgesteld c.q. verzocht door het college om te besluiten:

- 1 In te stemmen met de uitbreiding van het Fraterhuis van 2 naar 5 filmzalen en een multimediazaal ten behoeve van een toekomstbestendige exploitatie van Stichting Filmtheater het Fraterhuis.*
- 2 In te stemmen met de verwerving van het nieuw te realiseren pand met daarin het Fraterhuis, een rooftopbar, het publiek toegankelijk uitzichtpunt en nog nader in te vullen functies, die deel uitmaken van het project Handelshuys.*
- 3 Hiervoor het benodigde investeringskrediet beschikbaar te stellen, conform de bedragen opgenomen in de vertrouwelijk bijlage.*
- 4 De benodigde investering deels te dekken uit de vast te stellen begroting cultuur 2024 en deels te dekken uit kostendekkende verhuur.*
- 5 De door het college op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet opgelegde geheimhouding ten aanzien van bijlage 2 en 3 te bekrachtigen.*

Daarmee wordt uw raad dus feitelijk verzocht om al in te stemmen met de herontwikkeling van het Handelshuys inclusief de bouwhoogte van 45 meter, daarvoor geld beschikbaar te stellen en dit nog te realiseren gebouw te kopen, terwijl de participatie over dat project en de daarvoor noodzakelijke wettelijke procedures nog gevoerd moeten worden. Als uw raad hier vanavond toe besluit zet uw raad daarmee de inwoners en ondernemers van Zwolle feitelijk buiten spel. Immers, uw raad heeft dan al besloten om in te stemmen met het 'project Handelshuys' en krijgt daarmee bovendien een eigen belang om dat project door te laten gaan. De participatie over dit plan en de nog te voeren

ruimtelijke ordeningsprocedure voor dit bouwplan worden daarmee een farce, omdat de uitkomst daarvan op voorhand dan al vaststaat.

Namens cliënte verzoek ik u dan ook om vanavond niet conform het voorstel van het college te besluiten en het besluit over het Fraterhuis in relatie tot het Handelshuys in elk geval uit te stellen totdat op behoorlijke wijze participatie over dat project heeft plaatsgevonden en de daarvoor geëigende en noodzakelijke procedures zijn gevolgd.

Met vriendelijke groet,



mr. drs. H.A. Samuels Brusse – van der Linden
Advocaat