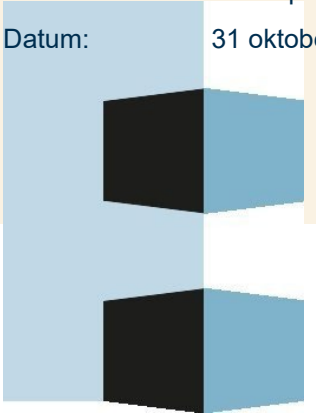
RAPPORT

Filmtheater Fraterhuis in het Broerenkwartier

Concept Functioneel/Ruimtelijk en Basis Technisch Programma van Eisen

Klant:	Filmtheater Fraterhuis
Referentie:	-HAS-XX-ZZ-RP-Z-0001
Status:	Concept/3783
Datum:	31 oktober 2025



Haskoning
Enhancing Society Together

HASKONING NEDERLAND B.V.

Laan 1914 no.35
3818 EX Amersfoort
Netherlands
Industry & Buildings
Trade register number: 56515154

Telefoon: +31 88 348 20 00
Fax: +31 33 463 36 52
E-mail: info@rhdhv.com
Website: haskoning.com

Titel document:	Filmtheater Fraterhuis in het Broerenkwartier
Ondertitel:	Concept Functioneel/Ruimtelijk en Basis Technisch Programma van Eisen
Referentie:	-HAS-XX-ZZ-RP-Z-0001
Uw kenmerk	Click or tap here to enter text.
Status:	Concept/3783
Datum:	31 oktober 2025
Projectnaam:	Filmtheater Fraterhuis
Projectnummer:	BI3783
Auteur(s):	Pepijn Schoonhoven
Opgesteld door:	Pepijn Schoonhoven
Gecontroleerd door:	
Datum:	
Goedgekeurd door:	
Datum:	
Classificatie:	Projectgerelateerd

Behoudens andersluidende afspraken met de Opdrachtgever, mag niets uit dit document worden verveelvoudigd of openbaar gemaakt of worden gebruikt voor een ander doel dan waarvoor het document is vervaardigd. Haskoning Nederland B.V. aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor dit document, anders dan jegens de Opdrachtgever.

Let op: dit document bevat mogelijk persoonsgegevens van medewerkers van Haskoning Nederland B.V. Voordat publicatie plaatsvindt (of anderszins openbaarmaking), dient dit document te worden geanonimiseerd of dient toestemming te worden verkregen om dit document met persoonsgegevens te publiceren. Dit hoeft niet als wet- of regelgeving anonimiseren niet toestaat.

Inhoud

1	**Aanleiding en doel van dit Programma van Eisen**	**3**
1.1	Waarom dit document?	3
1.2	Het opdrachtgeverschap	4
1.3	Filmtheater Fraterhuis groeit uit zijn jas	5
1.4	Filmtheater Fraterhuis in het Broerenkwartier	5
2	**Het Filmtheater Fraterhuis**	**7**
2.1	Missie en visie	7
2.2	Programma | concept 2.0 (‘meer dan film’)	7
2.3	De organisatie	7
2.4	De activiteiten	8
3	**De publiekservaring van het filmtheater**	**9**
3.1	Herkenbaarheid en eigenheid	9
3.2	Onderdeel van de stad	16
3.3	Een herkenbare entree	17
3.4	Een gastvrije ontvangst	18
3.5	Verbinding tussen binnen- en buitenruimte	19
3.6	Faciliteren van buitenfilm	21
3.7	Look & feel van het interieur	23
4	**De aard van de plaats: ‘genius loci’**	**24**
4.1	Een locatie in transitie	24
4.2	Een veelzijdige uitdaging	25
5	**De ruimtelijke opbouw van het filmtheater**	**27**
5.1	Entree en ontvangst	27
5.2	De filmzalen	30
5.3	De kantoor- en ondersteunende functies	32
5.4	Beveiliging, transport en logistiek	35
5.5	Techniek en voorzieningen	40
5.6	De ruimtebehoefte	41
6	**Top- technische eisen ten behoeve van het VO**	**44**
6.1	Veiligheid	44
6.2	Bouwfysica & Akoestiek	46
6.3	Voorzieningen	51

6.4 Klimaatadaptatie en circulariteit 52
6.5 Beheer en onderhoud 54

Bijlagen

A1 Van toepassing zijnde documenten en uitgangspunten
A2 Gedetailleerde berekening van de ruimtebehoefte
A3 Concept demarcatielijst
A4 Inrichting en voorzieningen bioscoopzalen

1 Aanleiding en doel van dit Programma van Eisen

1.1 Waarom dit document?

Voor u ligt het Functioneel-Ruimtelijk en Basis Technisch Programma van Eisen van Filmtheater Fraterhuis. Dit Programma van Eisen is opgesteld door de directie van Het Fraterhuis in samenspraak met Haskoning.

Het document dient om de ontwerpvoorstellen van het nader te selecteren Ontwerpteam van de juiste randvoorwaarden te voorzien. Dit document bevat zowel de programmatische eisen (functioneel/ruimtelijk/technisch) als uitspraken over de gewenste publiekservaring, de ‘Look&Feel’ van het interieur en een korte verkenning van de aard van de beoogde doellocatie (‘genius loci’).

De actuele aanleiding is, dat Filmtheater Fraterhuis op korte termijn kan participeren in de herontwikkeling van het Broerenkwartier. Dit biedt aan Filmtheater Fraterhuis de kans, om de volgende kerndoelen te bereiken:

- Vergroten van de zichtbaarheid van Het Fraterhuis in de stad Zwolle;
- Vergroting en diversificatie van de zaalcapaciteit;
- Verbeteren van de hospitality aan de bezoeker van één van de filmzalen en/of de Filmshop, alsmede de bezoeker van de Fraterhuis Academie, scholieren, schoolvoorstellingen of andere evenementen;
- Bereiken van een betere synergie met de omringende stedelijke voorzieningen (waaronder horeca);
- Verbeteren van de bedrijfsvoering in algemene zin. Dit aspect omvat zowel de logistiek van bezoekers als het elimineren van geluidoverlast naar omwonenden – en van de omgeving.

Het Basis Technisch Programma van Eisen voor de filmzalen, waarnaar wordt verwezen in Bijlage 1 bij deze rapportage, is toegeleverd door filmtechnische specialist CinemaNext.

In algemene zin heeft dit Programma van Eisen de volgende doelen:

- Spiegel voor de Opdrachtgever (Filmtheater Fraterhuis): ‘Is dit wat wij willen’;
- Contractdocument voor het Ontwerpteam;
- Contractdocument voor het Realisatieteam;
- Uitgangspunt voor de raming van investerings- en exploitatiekosten;
- Toetsdocument gedurende de verschillende fasen van het planvormings- en ontwerpproces (Stedenbouwkundig plan, Voorontwerp, Definitief Ontwerp, Technisch Ontwerp).

1.2 Het opdrachtgeverschap

Filmtheater Fraterhuis is hoofdexploitant-eindgebruiker en mede opdrachtgever, samen met de gemeente Zwolle.

De gemeente Zwolle is opdrachtgever, in dialoog met Filmtheater Fraterhuis, en wordt eigenaar van de nieuwbouw voor het Filmtheater. De gemeente Zwolle zal mede vanuit beheerdersperspectief eisen stellen aan de nieuwbouw voor Filmtheater Fraterhuis.

Daarnaast stelt de gemeente Zwolle ook randvoorwaarden met betrekking tot de stedenbouwkundige ontwikkelingsvisie van het Broerenkwartier en opsteller en handhaver van het Omgevingsplan.

Filmtheater Fraterhuis brengt via de gemeente Zwolle haar eisen en wensen in het planvormingsproces.

Filmtheater Fraterhuis, en daarmee ook de gemeente Zwolle, wordt ondersteund door CinemaNext (Filmtechniek) en het team van Haskoning met betrekking tot het Functioneel, Ruimtelijk en Technisch Programma van Eisen en procesbegeleiding. Experts van Haskoning nemen op afroep deel aan het Kernteam Nieuwbouw en het Ontwerpteam Nieuwbouw.

1.3 Filmtheater Fraterhuis groeit uit zijn jas

Het Fraterhuis heeft al geruime tijd behoefte aan uitbreiding van het aantal filmzalen. Op dit moment heeft het Fraterhuis een bovenregionale functie met ca 80.000 bezoekers per jaar. Bezoekers komen niet alleen uit de regio Zwolle, maar ook verder weg. Meerdere onderzoeken laten hierbij zien dat het Fraterhuis de potentie heeft om door te groeien tot ca 200.000 bezoekers. Hiervoor moet het aantal zalen van twee vergroot worden naar minimaal vijf zalen plus een multifunctionele zaal. Op de huidige locatie in het Odeon is dat niet haalbaar, zo blijkt uit onderzoek. Belangrijke beperkingen berusten bij het kunnen realiseren van een goede interne logistiek en adequaat elimineren van geluidproductie naar (en van) de omgeving.

Een interne verbouwing van Odeon biedt daarbij niet voldoende ruimte. Daarom is het Fraterhuis al enige tijd op zoek naar een alternatieve locatie, liefst in de binnenstad. De herontwikkeling van het Broerenkwartier biedt bij uitstek hiervoor de mogelijkheden. Er is sprake van nieuwbouw, waardoor het volledige programma kan worden gerealiseerd. Vanuit deze optiek is Het Fraterhuis met de gemeente in gesprek gegaan over de mogelijkheden om het Fraterhuis op te nemen in de herontwikkeling van het Broerenkwartier.

1.4 Filmtheater Fraterhuis in het Broerenkwartier



Doellocatie Filmtheater Fraterhuis in het Broerenkwartier (geel gemarkeerd); rechtsboven het winkelpand van Hudson's Bay

Onlangs bereikte de gemeente Zwolle overeenstemming met de pandeigenaren van Hudson's Bay en Kruidvat/Xenos. De koop van deze panden is een belangrijke stap om van het Broerenkwartier weer een

levendig gebied te maken. Filmtheater Fraterhuis in Zwolle krijgt een eigen plek op de voormalige locatie Kruidvat/Xenos.

1.4.1 Het Broerenkwartier

De gemeente wil meer leven in het Broerenkwartier en de binnenstad brengen door het winkelgebied te veranderen in een mix van wonen, winkels, horeca en cultuur. Door beide gebouwen te kopen, is deze wens beter en sneller te realiseren. De afgelopen jaren zorgde het leegstaande Hudson's Bay gebouw voor een weinig uitnodigende sfeer in het gebied en voor leegstand in de buurt.

Door het voormalige Hudson's Bay pand weer open te stellen, in eerste instantie met een tijdelijke invulling, is er straks meer te doen en te beleven in het gebied. Dan kan ook Filmtheater Fraterhuis, na sloop van het Kruidvat/Xenos pand, uitbreiden met een eigen plek aan het Broerenkerkplein, dat het perceel aan de noordzijde begrenst. Daarnaast ligt de locatie aan het Meerminneplein (westzijde), de winkelstraat Kleine A (zuidzijde) en het plein Achter de Broeren (oostzijde). Een prachtige invulling van de wens van de gemeente Zwolle om dit gebied te versterken met cultureel aanbod. Daarmee wordt het Broerenkwartier weer levendig en aantrekkelijk voor de inwoners, ondernemers en bezoekers van de stad.

1.4.2 Randvoorwaarden voor stedenbouwkundige ontwikkeling

De gemeente Zwolle ontwikkelt ruimtelijke randvoorwaarden voor de stedenbouwkundige ontwikkeling van het Broerenkwartier. Het ligt in de verwachting, dat deze rond september 2025 beschikbaar zijn.

1.4.3 Visie Filmtheater Fraterhuis op stedenbouwkundige inpassing

Het nieuwe filmhuis krijgt vijf filmzalen en een multimedialab. Daardoor zijn een uitgebreider filmaanbod en aanverwante activiteiten mogelijk, passend bij een regiostad als Zwolle. En het aanliggende Broerenkerkplein als een ‘Parc du Cinema’ is de gedroomde locatie voor buitenfilms.

Uitgangspunten vanuit de visie van Filmtheater Fraterhuis voor de stedenbouwkundige inpassing zijn geformuleerd in het document ‘Inpassingsstudie Filmtheater Fraterhuis’. Dit document, dat als bijlage bij dit Programma van Eisen kan worden beschouwd, biedt handvatten voor de stedenbouwkundige inpassing, geformuleerd aan de hand van de thema’s ‘Programma’, ‘Context’ en ‘Concept’.

2 Het Filmtheater Fraterhuis

2.1 Missie en visie

De tekst in deze paragraaf is ontleend aan de website:
Filmtheater Fraterhuis Zwolle | Kwaliteitsfilms in Zwolle

MISSIE

Stichting Filmtheater Fraterhuis wil een bijdrage leveren aan het maatschappelijk, politiek en cultureel bewustwordingsproces door het voor een zo breed mogelijk publiek vertonen van films en ander audiovisueel werk (oprichtingsakte 17 oktober 1979). Het Filmtheater Fraterhuis verheft en verlicht.

VISIE

Onze onafhankelijke programmering is een representatieve afspiegeling van het culturele aanbod zoals aangeboden door onafhankelijke distributeurs die de schakel vormen tussen productie en vertoning. Eigentijdse ontwikkelingen rondom beeldcultuur zoals mediawijsheid, visuele geletterdheid, crossmediale samenwerking en innovatie worden door de stichting geïntegreerd in haar ambities. In een culturele ambiance realiseren enthousiaste medewerkers een karaktervolle programmering.

2.2 Programma | concept 2.0 (‘meer dan film’)

Filmtheaters maken al decennialang deel uit van de culturele infrastructuur van Nederlandse steden. Ze vormen een uniek podium voor relevante films, filmeducatie, debat, bijzondere ontmoetingen en vormen tevens het decor voor activiteiten rondom beeldcultuur (o.a. fotografie, lichtkunst).

Een filmtheater is geen bioscoop. Door het oneindige aanbod van film- en beeldcultuur zijn filmtheaters belangrijke ijkpunten voor publiek- en voor professionals. Zonder winstoogmerk gaat het daar om meer dan het vertonen van publieksfilms. Filmtheaters zijn ook een thuishaven voor relevante films en aanverwante activiteiten/educatie. Het “meest magische medium” als venster op de wereld van vandaag, een blik op de mogelijkheden van morgen.

2.3 De organisatie

TEAM FRATERHUIS

De organisatie van het filmtheater en de daarbij behorende stichting bestond op 1 januari 2025 uit 150 medewerkers, grotendeels vrijwilligers (waarvan betaald 3,1 fte's). Zowel afkomstig uit de stad als de wijde regio Zwolle. Het Fraterhuis is bijzonder trots op de betrokkenheid en het enthousiasme van al deze ambassadeurs. Samen realiseren we een duurzaam podium voor de onafhankelijke film en beeldcultuur in de historische binnenstad van Zwolle.

De directeur treedt op als aanspreekpunt voor een breed scala van vrijwillige en betaalde medewerkers. De betaalde medewerkers zijn gedetacheerd, zzp'er volgens een preferent partnership, verbonden aan een sociale werkplaats of op een ander wijze gefinancierd en georganiseerd. Dit werkkader is een bewuste keuze in de professionele en maatschappelijke bedrijfsvoering.
Voor projecten en activiteiten die de basiscapaciteit en kunde van de organisatie overstijgen worden incidenteel externe krachten ingehuurd.

In de nieuwe situatie zullen we als Fraterhuis voor het eerst aanspraak doen op structurele ondersteuning van de gemeente zoals verwoord in de diverse handreikingen van de VNG.
Toch is de kracht van het Fraterhuis de combinatie van een professionele vrijwilligersorganisatie en bewezen culturele ondernemerschap.

VRIENDEN

Bezoekers kunnen hun betrokkenheid tonen en de filmcultuur ondersteunen door Vriend te worden van Filmtheater Fraterhuis. Voor een jaarlijkse bijdrage van € 25 per persoon ontvangen de Vrienden onder meer het filmmagazine 'Frame' thuis en korting op de filmvertoningen en evenementen.

ZAKELIJKE VRIENDEN, FONDSEN & SUBSIDIËNTEN, BEGUNSTIGERS & SCHENKERS

Externe relaties ondersteunen de culturele en maatschappelijke missie van Filmtheater Fraterhuis door een actief partnerschap met bijzondere tegenprestaties. Voor een korte of langere periode en op verschillende niveaus. Van mecenas tot sponsor van een filmzaal, de schenking van een filmzaalfauteuil of plaatsing van een advertentie in het maandprogramma.

2.4 De activiteiten

PROGRAMMERING

De programmering van Filmtheater Fraterhuis heeft een stabiele en bewezen succesvolle mix ontwikkeld van publieksfilms en artistieke films.

De publieksfilm beschouwen we als kansrijk met het oog op bezoekersaantallen, is herkenbaar voor bezoekers met belangstelling voor cultuur en is sterk aanbodgestuurd. De artistieke film daarentegen is minder aanbodgestuurd, bereikt niet op voorhand een groot potentieel publiek en laat ruimte voor experiment en filmkunst.

Landelijke filmpremières hebben een prominente en vaste plek in het reguliere aanbod verworven met de hierbij behorende bovenregionale uitstraling.

De unieke investering van het Fraterhuis in Christie Laser projectoren in combinatie met Dolby servers (sinds oktober 2023) resulteert in een sublieme beeldkwaliteit met messcherpe beelden. Deze vertoningsapparatuur geeft bijzondere kansen aan de programmering. Met de (3D)films in deze 4K-dimensie heeft het Fraterhuis landelijke aantrekkingskracht.

4K, ook wel Ultra HD of UHD genoemd, is een schermresolutie met een horizontale resolutie van ongeveer 4000 pixels. Dit is vier keer zoveel pixels als bij Full HD (1920 x 1080), wat resulteert in een scherper en gedetailleerder beeld.

3 De publiekservaring van het filmtheater

3.1 Herkenbaarheid en eigenheid

In deze paragraaf beschrijven we de betekenis van Filmtheater Fraterhuis, en bieden handvatten voor de verschijningsvorm van het Filmtheater.

3.1.1 De cinematografische beleving

Filmtheater Fraterhuis staat voor cinematografische beleving. Dat is de kernactiviteit.

De cinematografische beleving vindt plaats in de filmzaal: een gesloten ruimte. Daarbij wordt deze beleving individueel ondergaan. Er gebeurt iets met je tijdens de voorstelling. Als je de filmzaal weer verlaat, ben je door de ervaring voorgoed veranderd, wellicht enigszins ontregeld. Je oude referentiekader is in een nieuw licht geplaatst. Je bagage is verrijkt met een nieuw verhaal.

- *Uitgangspunt*: De entree- ontvangst- en publieksruimten van Filmtheater Fraterhuis moeten deze beleving ‘inleiden’, voorbereiden, uitstralen. Ook moet vanuit deze ruimten een handreiking worden gedaan naar de directe stedelijke omgeving en vice versa.

3.1.2 De ontmoeting

Onmiddellijk na de cinematografische ervaring komt de intermenselijke ontmoeting.

De cinematografische ervaring is individueel. Dat blijkt mede uit de veelheid van indrukken die een gastvrouw/heer bij de uitgang van de filmzaal zou krijgen: Iedere bezoeker heeft het verhaal op zijn of haar eigen manier beleefd. Toch wordt deze ervaring gezamenlijk ondergaan en na afloop gedeeld.

Daarvoor is nodig, dat de bezoeker openstaat om te leren. Van de film – en van de ander. Dat er een moment van verwondering is. En dat de bezoeker voorafgaand aan en na afloop van de film kwetsbaar durft te zijn in de ontmoeting met de medebezoeker van het filmtheater en indrukken durft te delen. De ruimte moet hier aanleiding toe bieden. Filmtheater Fraterhuis staat daarbij op de mentale landkaart: ‘Waar spreek je af’; ‘Zien en gezien worden’.

Als je nieuwe landschappen wilt zien, moet je met nieuwe ogen kijken’ (Marcel Proust)



- *Uitgangspunt*: De ambiance van het Filmtheater moet voor de ontmoeting met de medebezoeker de ruimte, de veiligheid, het comfort en de voorzieningen bieden.

3.1.3 De projectie van licht

De cinematografische beleving wordt gecreëerd met ‘echt’ licht: Licht dat wordt geprojecteerd op een doek: Een spel met bewegend licht.

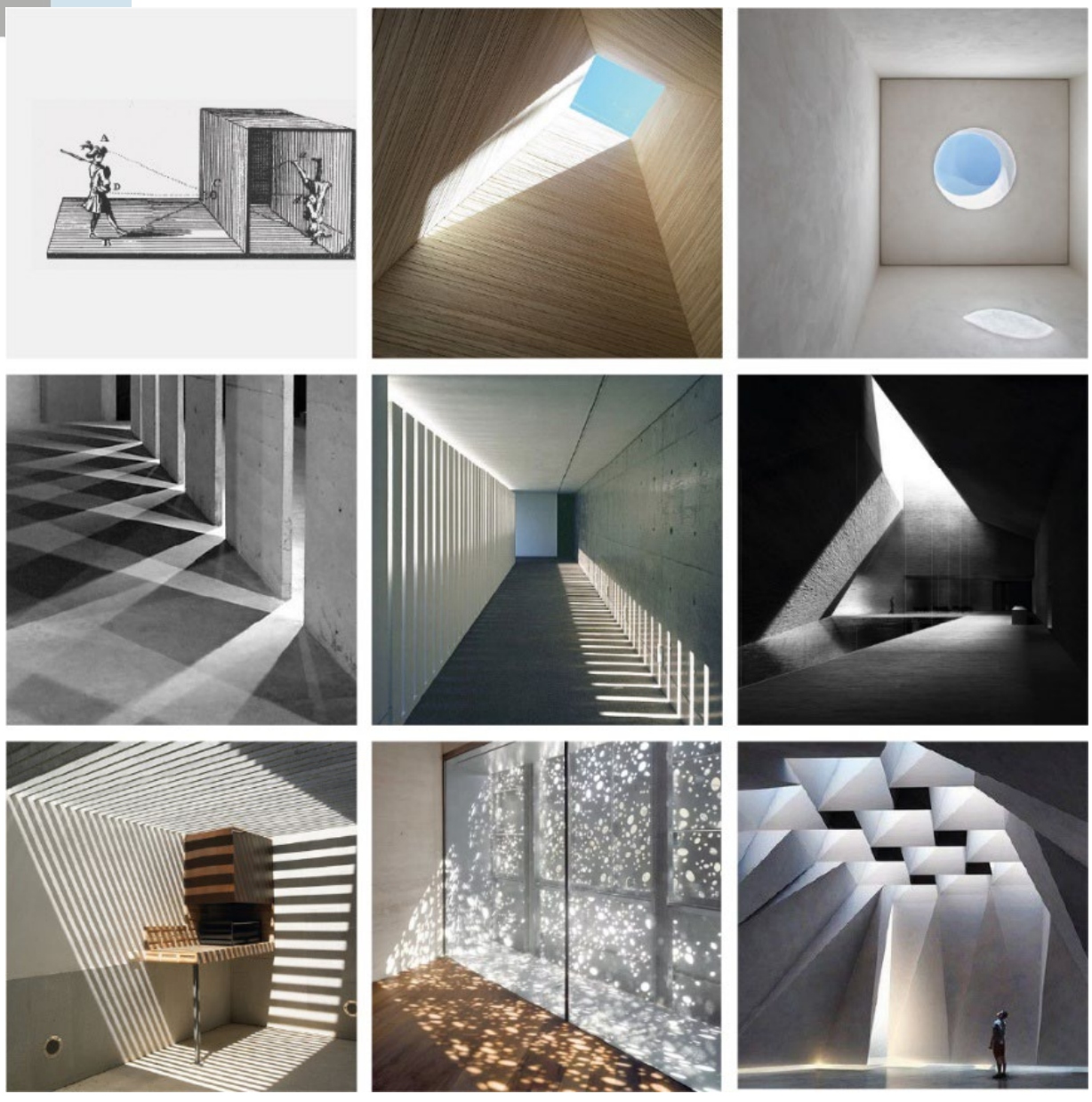
Le Corbusier benadrukt in zijn bekende definitie van het wezen van de architectuur het *sculpturale* aspect: ‘*L’architecture est le jeu savant, correct et magnifique des formes assemblées dans la lumière’.*

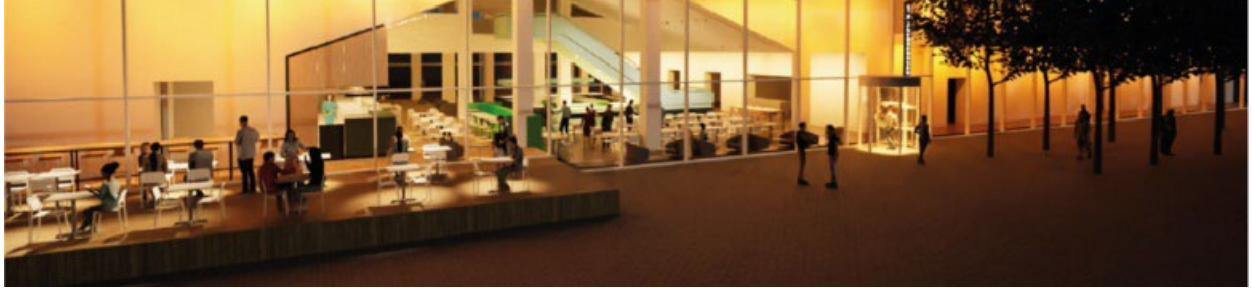
In de huisvesting van Filmtheater Fraterhuis is het belangrijk, dat *het licht zèlf* een hoofdrol speelt: bewegend, geprojecteerd licht.

Licht kan een verbinding tot stand brengen tussen binnen en buiten. Het is een belangrijk middel om de identiteit van het Fraterhuis te benadrukken. Licht moet worden gebruikt als leidend medium bij het sturen van publieksstromen.

Filmtheater Fraterhuis wil de eigen uitstraling en doelstellingen in relatie tot het gebruik van licht in overeenstemming brengen met de stedenbouwkundige randvoorwaarden en het lichtplan zoals gesteld door de gemeente Zwolle. Aspecten hierbij zijn:

- Sociale veiligheid;
- Diervriendelijkheid, natuurvriendelijkheid (duisternis als kwaliteit);
- Energiegebruik en duurzaamheid;
- Ondersteunend aan het monumentale karakter van de binnenstad van Zwolle.



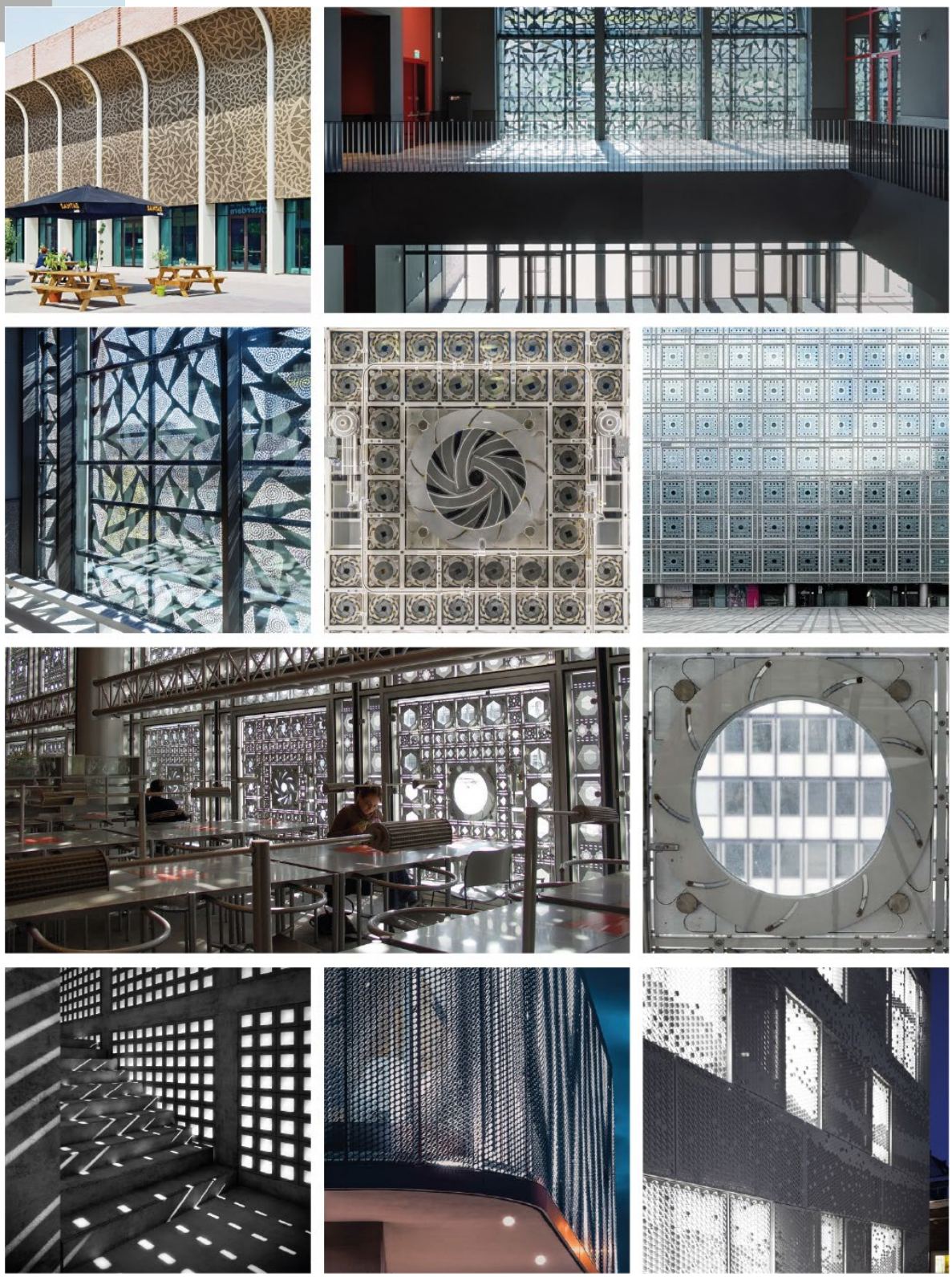

LANTAREN VENSTER

Afbeelding: Venster op de stad (Filmtheater Lantaren Venster, Alvaro Siza & M2R, Rotterdam)

Filmtheater Fraterhuis kan zich ook voorstellen, dat (evenementgebonden) gebouw-aanlichting en projectiemogelijkheden van beelden een interactie aangaan met de architectuur van het gebouw.



- *Uitgangspunt*: ‘Licht’ is een kernthema in de huisvesting van Filmtheater Fraterhuis: Gericht, gecontroleerd en besloten in de filmzalen, stralend, open en ‘onthullend’ in de publieke ruimten daaromheen. Filmtheater Fraterhuis biedt vensters op het leven; het gebouw biedt vensters op de eigen activiteiten, en omgekeerd op de omringende stad.



Afbeeldingen: Spel met natuurlijk licht (Institut du monde Arabe door Jean Nouvel, andere projecten)

3.1.4 Een bestemming ‘tussen de tijd’

Een filmtheater is een voorbereide bestemming. Een moment in tijd en ruimte. Een vluchtheuvel. Tijdens de cinematografische ervaring is ‘tijd’ minder duidelijk gedefinieerd; tijd wordt uitgerekt of juist gecomprimeerd. Het gebouw, waarvan Filmtheater Fraterhuis de enige gebruiker is, is het ‘huis’ van die bestemming.

Een filmtheater ‘onthaast’. Bij aankomst is de bezoeker nog onderdeel van de dagelijkse routines. Hij of zij is gespannen; waar kan ik mijn jas kwijt? Waar zijn de toiletten? Waar kan ik zitten en is er ook koffie? Bij afloop van het bezoek is deze stemming vaak volledig omgekeerd en wordt de gastvrouw of -heer ‘bedankt voor de film’.

- *Uitgangspunt*: De herkenbaarheid van functies in de publieke delen van Filmtheater Fraterhuis stelt je op je gemak. De ruimtelijke organisatie van functies is eenvoudig en begrijpelijk. Daarbij bieden de publieke delen van Filmtheater Fraterhuis aangename, huiselijke ‘plekken’ om langer te verpozen. Zowel in de verkeersruimten in de directe nabijheid van de filmzalen als in de centrale ontvangstruimten.

3.1.5 Een professionele organisatie

De ruim 150 vrijwilligers, partners (sponsoren, subsidiënten, donateurs etc.) hebben behalve een perfect filmtechnisch onderkomen (de filmzalen en de AudioVisuele ruimte, ofwel het Multimedialab) óók een centrale plek nodig waar de entiteit van het Fraterhuis zichtbaar is en betrokkenen (vrijwilligers en publiek) samenkomen.

Filmtheater Fraterhuis wil zich daarbij manifesteren als een professionele organisatie. Filmtheater Fraterhuis wil een goed georkestreerde, soepel gefaciliteerde en cinematografisch volwaardige beleving voorschotelen aan het publiek. In de volgende reeks referentiebeelden komt Theater Lumière in Maastricht het meest dicht bij deze ambitie.




Kriterion, Amsterdam: Studentikoos café



Lumière, Maastricht: Moderne cinema in monumentaal erfgoed




Filmtheater, Hilversum: Cultuur in industrieel erfgoed



Springhaver, Utrecht: Geïntegreerd in stedelijke omgeving

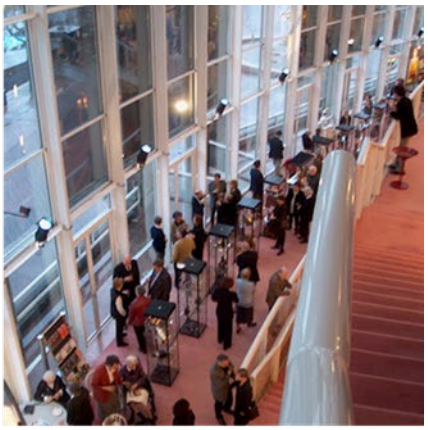
Afbeeldingen: Voorbeelden van identiteit en interactie tussen filmtheater en stedelijke omgeving

3.2 Onderdeel van de stad

Filmtheater Fraterhuis is onderdeel van de stad. Hoewel het filmtheater een trouwe groep bezoekers heeft, moet de locatie zichtbaarheid bevorderen en uitnodigend werken op de passant. Als het Fraterhuis onderdeel is van een groter geheel met meerdere gebruikers, is de aanwezigheid van andere publiekstrekkers een sterke pré. In termen van ‘placemaking’ is het ‘stapelen’/concentreren van zo veel mogelijk functionaliteit op één plek gunstig. Dit levert activiteiten op, levendigheid gedurende grote delen van de dag, sociaal en financieel draagvlak, identiteit, herkenbaarheid, een plek op ieders ‘mental map’.

Daarom is Filmtheater Fraterhuis al vanuit de openbare ruimte te ervaren als centrum voor cinematografische beleving. Dit houdt in, dat de ervaring van het filmtheater begint op het niveau van de begane grond: Dáár komt de bekende en nieuwe bezoeker binnen, dáár is een eerste contactmoment, dáár is er gelegenheid tot afspreken of wachten in een vanzelfsprekende ambiance, en juist op dié plaats is synergie met de hospitalityfunctie gewenst. Deze relatie werkt ook omgekeerd: Vanuit het filmtheater toont de stad zich aan de bezoeker, die voortdurend een besef heeft van locatie en plaats in het gebouw.





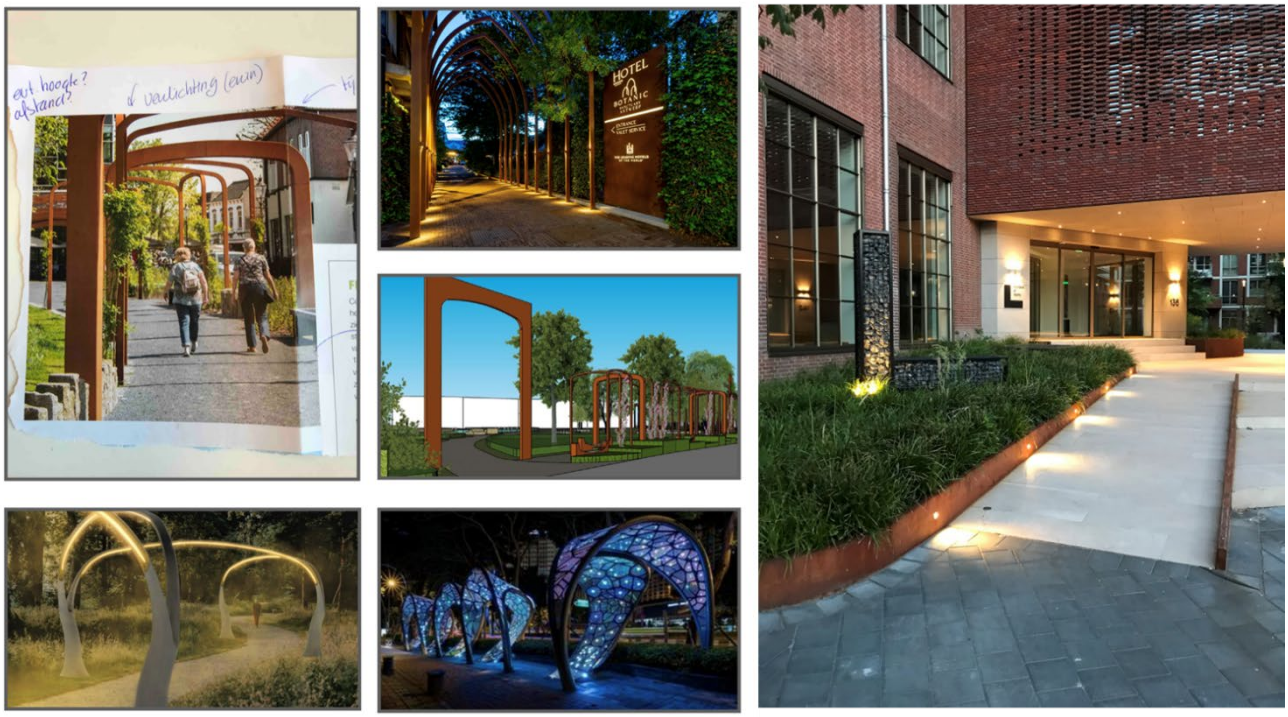
Andere schaal, zelfde principe: Opera, Amsterdam: Relatie met de stad

3.3 Een herkenbare entree

Filmtheater Fraterhuis heeft, ook en juist in de nieuwe situatie met de alzijdige presentie in de stad, een herkenbare entree. Dit betekent, dat de entree intuïtief, zonder noodzakelijk gebruik van veel bewegwijzering, herkenbaar is. Eénmaal binnen tonen de hoofdfuncties in Filmtheater Fraterhuis zich overzichtelijk aan de bezoeker.

Dat kan op de eerste plaats worden bereikt door de entree een duidelijke positie te geven in het bouwvolume. Op de tweede plaats kan dit worden gerealiseerd, door entree een verlengstuk te geven door middel van vormgeving van de stedelijke, publieke ruimte.

Bijvoorbeeld met een permanente ‘rode loper’ in de bestrating. Of met een driedimensionale verbinding in de vorm van bogen (berceau). Deze bogen kunnen permanent geplaatst zijn, maar een wisselende verschijningsvorm hebben al gelang de activiteiten en het seizoen met behulp van licht (kleur), beplanting, materialen (doek, vlaggen).



Afbeeldingen: Voorbeelden van architectonische aanduiding van een entree.

3.4 Een gastvrije ontvangst

Filmtheater Fraterhuis is elke dag open. Niet alleen in de weekenden en op zondagen, maar ook bijvoorbeeld tijdens de Kerstdagen. Daarom is synergie met mede gebruikende organisaties, zoals bijvoorbeeld horeca, essentieel. '*Licht brandt door de vensters'*.

De hospitalityfunctie van Filmtheater Fraterhuis staat volledig ten dienste aan de cinematografische beleving en is open wanneer het filmtheater open is. De fase voorafgaand aan het bezoeken van een film, en de fase bij opengaan van de filmzaal na de film, wordt gastronomisch ondersteund.

De gastronomie van Filmtheater Fraterhuis richt zich daarbij op lekkere koffie en thee, een goede bonbon en desgewenst een glas wijn of een biertje. Filmtheater Fraterhuis wil daarbij complementair zijn aan de horeca in de directe omgeving, en functioneren als startpunt voor een flaneerronde door de binnenstad.

Voorafgaand aan een filmbezoek is een consumptie gewenst, maar niet verplicht. De gastronomie van Filmtheater Fraterhuis is gericht op een comfortabele ontvangst, het ondergaan van de filmische context en een ontspannen verblijf.

Hiervoor is nodig op een overzichtelijke manier:
- Een ontvangstplek namens de organisatie (informatiepunt, kassa, Filmshop);
- Een ontvangstplek qua sfeer (filmposters, zicht op de stad en het gebouw, garderobe);
- Ontvangsthoreca; een verblijfsplek (consumptie niet verplicht).



Lumière, Maastricht



Verkadefabriek, Den Bosch



Springhaver, Utrecht



Focus filmtheater, Arnhem



Lumière, Maastricht: Een Bourgondische atmosfeer

Afbeeldingen: Voorbeelden van gastronomie bij filmtheaters

De horeca in Filmtheater Fraterhuis is zo geconcipieerd, dat de beleving bij gehele of gedeeltelijke openstelling gelijkwaardig is. De bezoekers van Filmtheater Fraterhuis kunnen bij gelegenheid een afgeschermde plek vinden in het horecagedeelte. Er is een ruim gebied voor circulatie voorzien, en ook een zone waar zitplekken zijn in een grand café-achtige sfeer.

De beschikbaarheid van aansluitpunten voor elektra en open WiFi in de horecaruimte (ten behoeve van laptops, andere smart devices) is ter nadere afweging en hangt samen met het horeca-concept.

3.5 Verbinding tussen binnen- en buitenruimte

De verbinding met de buitenwereld is belangrijk. Het plein, waar het Filmtheater aan gevestigd is, kan in zekere zin worden beschouwd als een verlengstuk van de foyer. Een mogelijkheid, om de horeacafunctie te betrekken bij de openbare buitenruimte door middel van schuifpuien of dergelijke is een wens.

Een buitenterras met een beperkt aantal zitplaatsen (20 zitplaatsen) is een wens. De verbinding tussen het Filmtheater en de omringende stad wordt ermee versterkt.



Referentiebeeld: Terras met straatmeubilair: Stadkamer Zwolle; bibliotheek nabij station

Filmtheater Fraterhuis geeft er de voorkeur aan, dat het terrasmeubilair permanent onderdeel is van de buitenruimte. Daarmee is het op alle momenten uitnodigend bruikbaar. Ook kan het straatbeeld mee ‘ontworpen’ worden. Tot slot is er geen opslagruimte nodig.
Het buitenterras mag de hoofdentree van Filmtheater Fraterhuis niet belemmeren of minder zichtbaar laten zijn.

‘Ik kan me zelfs voorstellen ... maar dan ga ik op de stoel van de architect zitten: dat we het zitmeubilair ogenschijnlijk laten overlopen van binnen naar buiten. Dus een lange tafel die door het glas heen buiten verder gaat. Heel stoer, heel robuust. De langste tafel van Zwolle ...’

3.6 Faciliteren van buitenfilm

Filmtheater Fraterhuis wil op het Broerenplein de ‘buitenfilm’ kunnen faciliteren. Zowel met een projectiemogelijkheid vanuit het gebouw richting de Thorbeckegracht, als projecterend op het gebouw of op een scherm voor het gebouw.



Afbeelding: ‘Parc du Cinéma’

In de buitenruimte is daarom voorzien in minstens twee aansluitpunten voor krachtstroom. Eén punt voor filmapparatuur, een tweede punt voor pop up horecadoeleinden. Ook een tappunt voor drinkwater, te gebruiken bij events in de buitenlucht, is een eis.



Afbeelding: Voorbeelden van een filmvoorstelling in de open lucht

3.7 Look & feel van het interieur

Filmtheater Fraterhuis wenst, wanneer het interieurontwerp aan de orde is, binnen het Planteam met een vertegenwoordiging de dialoog aan te gaan met het Ontwerpteam. Daarbij reikt het Filmtheater Fraterhuis in deze paragraaf een aantal trefwoorden aan, die richtinggevend zijn voor het ontwerp van het interieur.

Professioneel

Filmtheater Fraterhuis wil op de allereerste plaats professioneel zijn. De improvisorische sfeer van de vroegere Filmhuizen is definitief verleden tijd. De hospitality, de cinematografische ervaring zelf en de voorzieningen zijn van professioneel niveau. Ruimteconcept, kleur- en materiaalgebruik moeten dit ondersteunen.

In de filmzalen zijn interieurconcept en materiaalgebruik dienstbaar aan een optimale beeld- en geluidbeleving.

Gastvrij en 'gezellig'

Filmtheater Fraterhuis wil een gewilde vrijetijdsbestemming zijn, met een vaste kern van regelmatige bezoekers. Filmtheater Fraterhuis biedt een gastvrije ontvangst, zowel bij de vertoning van een documentaire overdag als bij een feestelijk avondje uit.

Herkenbaar en persoonlijk

Filmtheater Fraterhuis heeft een niet te grote schaal en is als filmhuis in Zwolle uniek. Er is een verbinding met de rijke geschiedenis van de stad Zwolle. Het interieur is niet het voorgeschreven resultaat van een keten-formule, maar een voor Filmtheater Fraterhuis unieke samenstelling van ruimte, kleur en materiaal.

Belevingsrijk en doelmatig

Het interieur van Filmtheater Fraterhuis is behalve functioneel en doelmatig ook belevingsrijk. Kleuren, materialen en afwerkingen passen bij het representatieve, educatieve en 'verleidelijke' karakter van het Filmtheater. De term is daarom niet 'sober en doelmatig', maar 'belevingsrijk en doelmatig'.

Duurzaam en kwalitatief hoogwaardig

De te gebruiken materialen krijgen een rijkere uitstraling bij normale slijtage. De te gebruiken materialen en afwerkingen zijn 'echt', begrijpelijk, niet-verhullend, bij voorkeur duurzaam verkrijgbaar en re-, of nog beter, upcyclebaar. Een lokale 'touch' is een pré. Oppervlakten, die in aanraking komen met de menselijke huid (tafelbladen, trapleuningen, vast meubilair, stoelzittingen), hebben een prettig aanvoelende, tactiele kwaliteit.

Schoonmaak- en onderhoudsvriendelijk

De te gebruiken materialen en afwerkingen zijn geschikt voor het beoogde gebruik, goed en eenvoudig schoon te maken met natuurlijke reinigingsmiddelen en goed onderhoudbaar en vervangbaar. Zie ook paragraaf 5.4. 'Beheer en Onderhoud'.

4 De aard van de plaats: ‘genius loci’

4.1 Een locatie in transitie

Het Broeregebied is momenteel volop in ontwikkeling. De volgende tekst is ontleend aan de visie van de gemeente Zwolle op het Broerenkwartier:

‘We veranderen het huidige winkelgebied naar een mix van wonen, winkelen, horeca en cultuur. De komende jaren bouwen we nieuwe woningen en richten we straten en pleinen anders in. Zo zorgen we ervoor dat het weer een levendig en sfeervol stadsdeel wordt met karakter’.



Afbeeldingen: De huidige situatie rondom het Broerenkerkplein; verschillende stedelijke omgevingen

4.2 Een veelzijdige uitdaging

De locatie kenmerkt zich door de verschillende begrenzingen, zowel ruimtelijk-formeel als met betrekking tot functie.



De locatie bevindt zich aan de rand van de Middeleeuwse binnenstad van Zwolle. Aan de noordzijde wordt de locatie begrensd door het Broerenkerkplein en de Thorbeckegracht. Aan de westzijde wordt de locatie begrensd door het Meerminneplein. Aan de zuidzijde wordt de locatie begrensd door de Kleine A. Aan de oostzijde ten slotte wordt de locatie begrensd door de Broerenkerk, huidig in gebruik als boekhandel. De toeloop naar deze boekhandel (circa 100.000 personen per jaar) betreft een publiek dat relevant is voor Filmtheater Fraterhuis.

'We stellen ons voor dat de iconische hoofdingang van Filmtheater Fraterhuis Achter de Broeren wordt gerealiseerd'.

Het Broerenkerkplein heeft, met als 'toegangspoorten' het Meerminneplein en de ruimte naast de Broerenkerk de allure van een groene verblijfsruimte midden in de stad. Daarbij is de ruimte stedelijk zodanig begrensd, dat de ruimte kan functioneren als 'stadskamer', een ontmoetingsruimte in de open lucht. Verblijf, ontspanning en rust zijn hier voor de hand liggend. Daarbij leent de ruimte zich uitstekend voor evenementen. Het is evenwel niet de zijde met het meeste publieke contact; dat zijn vooral de zijden van de locatie, die naar de binnenstad zijn toegekeerd.

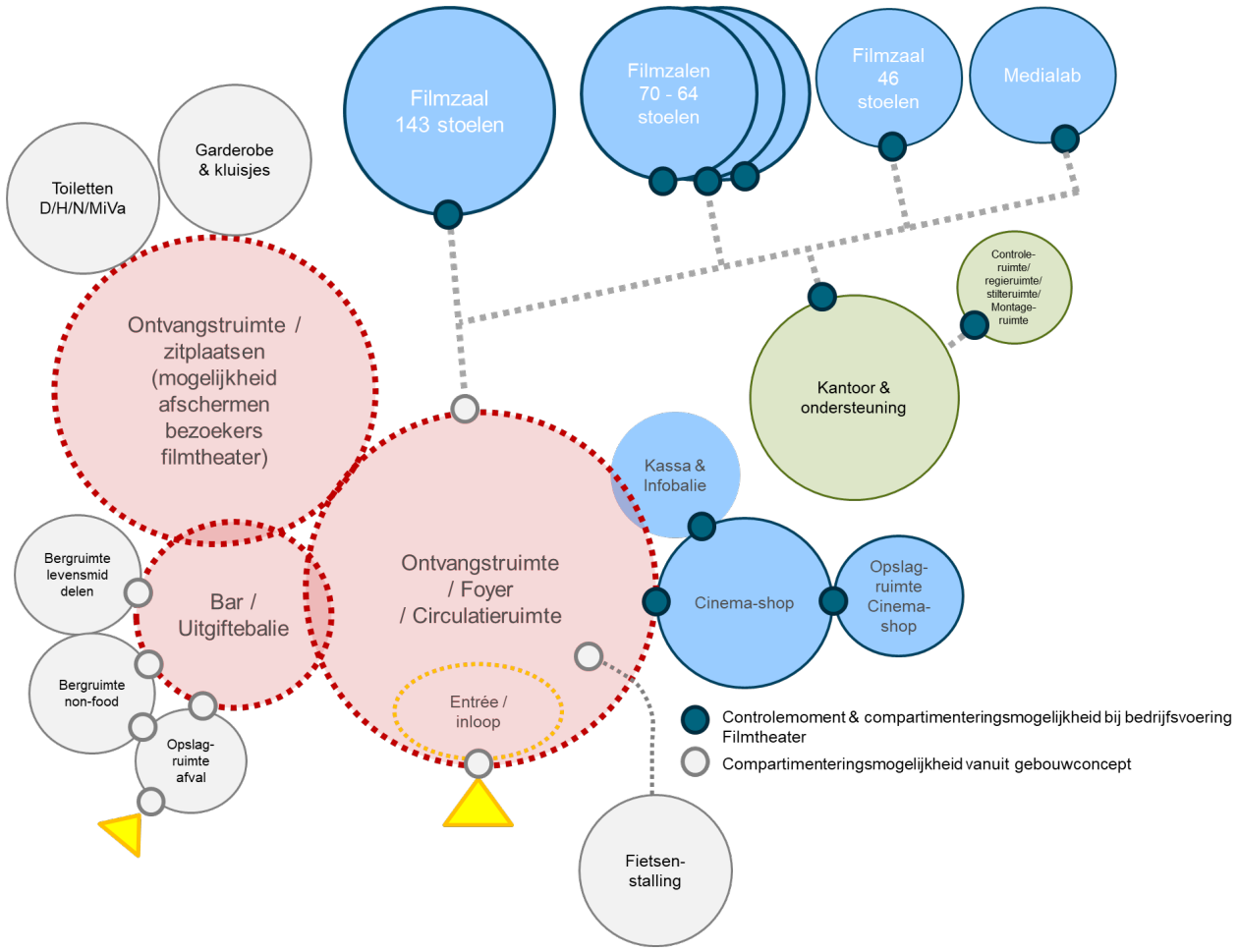
De Kleine A en de Spiegelstraat functioneren als langzaam-verkeersroutes die het publiek begeleiden van A naar B. Deze routes zijn prikkelrijk, nauw begrensd en lenen zich goed voor commerciële impulsen (retail). De manier, waarop het toekomstige Filmtheater Fraterhuis zich manifesteert naar deze routes toe is belangrijk. Met name de Kleine A moet in dit verband niet uitsluitend worden gezien als 'logistieke straat', maar ook en juist als contactgebied met het Filmtheater. De toekomstige vormgeving van de Kleine A, met de komst van een nieuwe bestemming voor de Hudson Bay-locatie, is hierbij van groot belang.



Afbeelding ontleend aan 'Visie openbare ruimte Broerenkwartier', gemeente Zwolle, 2023

5 De ruimtelijke opbouw van het filmtheater

5.1 Entree en ontvangst



Schema: De belangrijkste functies in het Filmtheater

Hoofdentree en goederenentree

De bezoeker, de (vrijwillig) medewerker, de (zakelijke) vrienden, fondsen & subsidiënten, begunstigers & schenkers komen het gebouw binnen via de hoofdentree. Goederen bereiken Filmtheater Fraterhuis via een aparte goederenentree, die gekoppeld is aan bergruimten (food / non-food) en een opslagruimte voor afval.

Er zijn in het Filmtheater uitsluitend publieke verkeersruimten. Er zijn geen personeelsgangen of logistieke gangen, behoudens een kleine logistieke entree (zie verder).

Dit betekent, dat alle verkeersruimten in het Filmtheater voor wat betreft oriëntatiemogelijkheden, vormgeving en afwerking geschikt moeten zijn voor het verwerken van publieksstromen. Filmtechniek en Facilities vervoeren apparatuur en andere zaken (bijvoorbeeld vergaderbenodigdheden) door het gebouw

met karretjes. Er moet zijn voorzien in opstelruimte voor deze karretjes (B = 80 cm, L = 120 cm, H = 120 cm). De gangen moeten leeg blijven.

De aparte goederen-entree kan ook gebruikt worden als entree voor VIPs of voor goederen die buiten het blikveld van het publiek naar binnen gebracht moeten worden.

Functies bij binnenkomst

Bij binnenkomst toont zich aan de bezoeker een ruime ontvangst- en circulatieruimte, waarbinnen de Infobalie/kassa van het filmtheater (een uitnodigende, lage balie) en de Cinema-shop zich meteen duidelijk manifesteren. In de Cinema-shop vindt de bezoeker posters en andere filmische souvenirs. De Ontvangst/Circulatieruimte biedt desgewenst plaats aan een staande receptie van 100 personen.

Uitnodigende, lage entreebalie

- 2 werkplekken;
- Lage balie;
- Relatie met Cinemashop.

CinemaShop

- Verkoopruimte;
- Visuele controle van buiten naar binnen en omgekeerd;
- Relatie met Entreebalie en Kassa.

Ook ziet de bezoeker in één oogopslag waar de toegang naar de filmzalen is, en waar hij of zij terecht kan voor gastronomie met stijlvolle eenvoud: een lekkere kop koffie – met een luxe bonbon.

Hoewel goede bewegwijzering belangrijk is, streeft Filmtheater Fraterhuis naar een ruimtelijke structuur die de herkenbaarheid van de hoofdfuncties voor de bezoeker optimaal ondersteunt.

De bezoeker kan ervoor kiezen om, eventueel na raadplegen van de medewerker of vrijwilliger bij de Infobalie, meteen naar de filmzaal van zijn of haar keuze te gaan. Maar ook kan de bezoeker kiezen voor een rustig verblijf in de Ontvangstruimte/ het Theatercafé. Daar zijn uitnodigende zitplekken (capaciteit 50 personen) in een rustige omgeving, is informatie- en leesmateriaal beschikbaar en is een uitnodigende horeca-uitgiftebalie aanwezig voor het bestellen van koffie, thee of een glas wijn. De sfeer is niet opdringerig: ‘wees welkom en voel je thuis’. Individuele bezoekers vinden een ambiance, waarin ze op een vanzelfsprekende manier kunnen verblijven en deel kunnen uitmaken van de ‘filmische omgeving’.

In de Ontvangstruimte/Theatercafé vinden verspreid over de dag veel kleinschalige evenementen plaats: Een boekpresentatie, een jubilaris, een presentatie. Veel van deze evenementen duren niet langer dan een kwartier of halfuur en mogen zichtbaar zijn voor het andere publiek.

Een deel van de Ontvangstruimte is tijdelijk afsluitbaar voor bijvoorbeeld presentaties, aankondigingen, introducties, handtekeningsessies etcetera.

De verkeersruimten die toegang geven tot de betreffende filmzalen kunnen ‘gekleurd’ zijn naar het betreffende gebruik: Jeugd, documentaire, historische film, blockbuster. Voorliggend Programma van Eisen houdt rekening met extra circulatieruimte bij iedere filmzaal, om een ondersteunende activiteit mogelijk te maken.

'Misschien plaatsen we wel een keer een kleine food truck in de uitloopruimte bij een filmzaal, om de beleving te verlengen na de voorstelling'.

Bij een cursus of training van bijvoorbeeld de Fraterhuis Academie vinden de activiteiten plaats in een geschikte ruimte, bijvoorbeeld één van de filmzalen of het 'Multimedialab'. Na afloop evenwel, of tijdens pauzes, kan het gewenst zijn dat deze cursisten koffiedrinken of de lunch gebruiken in een afgeschermd deel van het Theatercafé. Dat is daartoe ingericht. Filmvoorstellingen worden, omwille van de cinematografische ervaring, niet onderbroken door een pauze. Tenzij de voorstelling langer is dan 150 minuten; dan is er wel een pauze.

Het Theatercafé heeft een aantrekkingskracht, die de strikte behoefte van Filmtheater Fraterhuis overstijgt. Er komt dan ook meer publiek, dan uitsluitend de bezoekers van het Filmtheater. Dit biedt aan het filmtheater de kwaliteit, dat de bezoeker bij afloop van een filmvoorstelling het Theatercafé ziet als bestemming om even bij te komen of met de groep vrienden nog even 'te blijven hangen'.

Sanitaire voorzieningen

De kwaliteit van de sanitaire voorzieningen moet bovengemiddeld zijn en onderdeel uitmaken van het hospitality concept. Daarbij is Filmtheater Fraterhuis een semi-openbaar gebouw: het staat 'met de voeten in de stad'. Het Filmtheater streeft ernaar om de sanitaire voorzieningen in het gebouw strikt ondersteunend te laten zijn aan de eigen activiteiten, zowel wat betreft het Theatercafé als de filmzalen. Dit moet door een goede ruimtelijke zonering worden ondersteund.

Direct nabij de Ontvangstruimte is een garderobe beschikbaar met lockers voor bioscoopbezoekers en sanitaire voorzieningen (alle als Genderneutraal uitgevoerd, met een eigen voorruimte) en een werkkast met uitstortgootsteen. Er is een toilet voor mindervaliden. Alle sanitaire voorzieningen, inclusief de werkkasten, beschikken over warm en koud stromend water. De sanitaire voorzieningen op de begane grond zijn afgeschermd van de openbare buitenruimte.

De sanitaire ruimten zijn geclusterd op een logische plaats. Ze zijn voor degene die bekend is met het Filmtheater goed bereikbaar. Toch zijn ze voor de toevallige passant niet meteen zichtbaar. De sanitaire ruimten zijn mooi en ruimtelijk vormgegeven, geschikt voor menselijke interactie ('wat vond jij nou van die eindscène?') sociaal veilig en geclusterd binnen het Filmtheater.

De sanitaire ruimten hoeven niet opvallend aanwezig te zijn, als de sociale verwijzing ernaartoe maar eenvoudig is. De sanitaire functie mag de identiteit van het Filmtheater mede ondersteunen: 'Je maakt gebruik van het toilet in het Zwolse Filmtheater Fraterhuis'. Gebruik van daglicht in de sanitaire ruimten is denkbaar.

De garderobe met lockers heeft een functie in het gastvrijheidsconcept: 'Doe je jas uit en voel je thuis'.

5.2 De filmzalen

Filmtheater Fraterhuis beschikt in de nieuwe situatie over vijf filmzalen en een ‘Multimedialab’. Zie voor het Technisch PvE van de Filmzalen het document ‘Programma van Eisen Bioscoopzalen Filmtheater Fraterhuis’ door CinemaNext.

De totale zaalcapaciteit van Filmtheater Fraterhuis omvat 387 stoelen exclusief het Multimedialab. De vijf filmzalen variëren in grootte van 143 stoelen via 70 en 64 stoelen naar 46 stoelen. Dit maakt een gevarieerde programmering en een goede zaalbezetting mogelijk. Naast de genoemde filmzalen is er het Multimedialab. Deze ruimte heeft een vlakke vloer, en is bij de gegeven vrije hoogte flexibel in te richten voor allerlei verschillende voorstellingen, onderwijsactiviteiten, cursussen of andere evenementen.

Type filmzaal	Bezoekers-capaciteit	Uitgangspunt gelijktijdige aanwezigheid (70% capaciteit)	Type tribune / vloer	Inclusief projectie-ruimte	Proporties	Vloeroppervlakte in Nuttige m2
1. Filmzaal groot 143 stoelen	143	100	Paraboltribune	ja	1,50 nuttige m2 per stoel. Inclusief projectieruimte. Paraboltribune. L : B = 1,8 : 1	215
2. Filmzaal medium 70 stoelen	70	49	Paraboltribune	ja	1,50 nuttige m2 per stoel. Inclusief projectieruimte. Paraboltribune. L : B = 1,5 : 1	105
3. Filmzaal medium 64 stoelen	64	45	Paraboltribune	ja	1,50 nuttige m2 per stoel. Inclusief projectieruimte. Paraboltribune. L : B = 1,5 : 1	96
4. Filmzaal medium 64 stoelen	64	45	Paraboltribune	ja	1,50 nuttige m2 per stoel. Inclusief projectieruimte. Paraboltribune. L : B = 1,5 : 1	96
5. Filmzaal medium 46 stoelen	46	32	Lineaire tribune	ja	1,50 nuttige m2 per stoel. Inclusief projectieruimte. Lineaire tribune. L : B = 1,5 : 1.	70
6. Multimedia / Lab	30	21	Vlakke vloer	niet van toepassing	Exclusief projectie/regieruimte. Vrije vlakke vloer. L : B = 1 : 1	90
Subtotaal filmzalen	**417**	**292**				**672**

Tabel: Overzicht filmzalen (Afgeleid van PvE CinemaNext, herijkt in ruimtelijke studie MAAN)

De filmzalen zijn bereikbaar vanuit de Ontvangstruimte.

Filmtheater Fraterhuis beschouwt de circulatieruimte/ verkeersruimte die toegang biedt tot de verschillende zalen als semi-openbaar gebied met verblijfskwaliteit. Deze verkeersruimte kan ook andere

functies buiten Filmtheater Fraterhuis ontsluiten. Alle verkeersruimten in Filmtheater Fraterhuis zijn publiek gebied. Opstelruimte voor karretjes, schoonmaak- en onderhoudsapparatuur etcetera is apart voorzien.

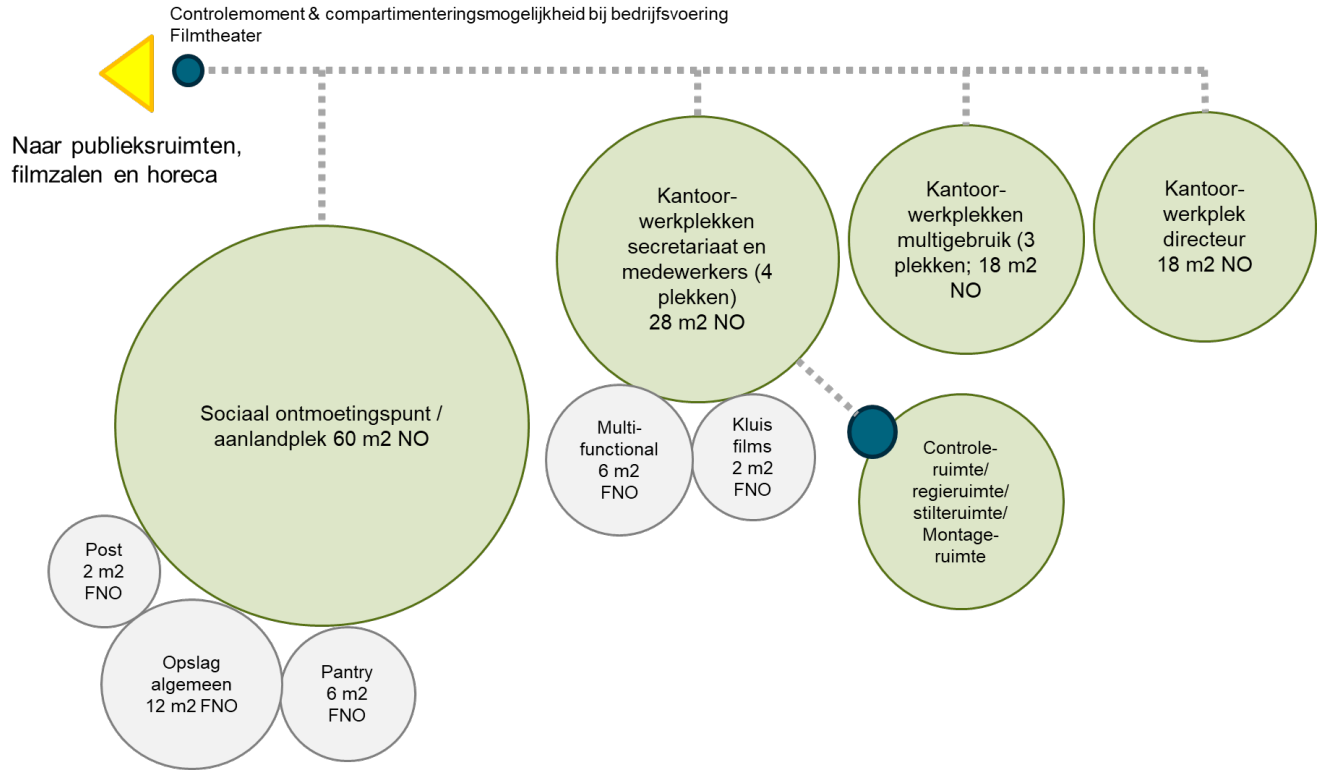
De filmbezoeker wordt welkom geheten bij de deur van de betreffende filmzaal. Daar begint het feitelijke bioscoopbezoek en wordt de bezoeker als individu ondergedompeld in de cinematografische ervaring. Zoals gezegd wordt de filmvoorstelling bewust niet onderbroken door een pauze.

Nabij iedere filmzaal zijn de nodige sanitaire voorzieningen aanwezig plus een werkkast met uitstortgootsteen. Alle sanitaire voorzieningen, inclusief de werkkasten, beschikken over warm en koud stromend water.

5.3 De kantoor- en ondersteunende functies

5.3.1 Kantoorwerkplekken

De kantoorwerkplekken en pauzeruimten voor medewerkers en vrijwilligers bevinden zich in een apart compartiment, dat bereikbaar is vanuit de centrale Ontvangstruimte.



Schema: De kantoorfuncties van Filmtheater Fraterhuis

Medewerkers en vrijwilligers komen samen in een Sociaal ontmoetingspunt. Deze ruimte, met een zitcapaciteit voor 30 personen, functioneert als lunchruimte, vergaderruimte, pauzeruimte en werkverdeelruimte voor de gemeenschap van medewerkers en vrijwilligers. De laatstgenoemde categorie wordt consequent als ‘medewerker’ benaderd. Behalve ruimte voor postvakken en opslag, is er ook een pantry aan deze ruimte gekoppeld (zie hierna). Deze ruimte is afsluitbaar en besloten: een eigen plek voor de collega’s.

Multifunctional
- Ventilatie;
- Afzuiging;
- 4 aansluitpunten 230V 50Hz;
- 2 fysieke aansluitpunten voor data.

Pantry
- Warm en koud stromend water;
- Magnetron;
- Koelkast;
- Koffiezetapparaat;
- Aanrecht met lengte van 1,20 m plus spoelbak;
- Kastruimte voor servies, bestek en levensmiddelen;
- Vaatwasmachine;
- 6 aansluitpunten 230V 50Hz;
- 1 fysiek aansluitpunt voor data.

Voor secretariaat en medewerkers zijn 4 kantoorwerkplekken beschikbaar in een aparte ruimte.
Voor wisselend gebruik zijn 3 kantoorwerkplekken beschikbaar in een aparte ruimte.
De directeur beschikt over een werkplek in een eigen ruimte met overlegmogelijkheid bij de werkplek.

De kantoormedewerkers maken gebruik van de sanitaire voorzieningen bij de filmzalen.

5.3.2 Kluis voor films

Aan de ruimte voor secretariaat en medewerkers is een ‘multifunctional’ gekoppeld (kopiëren, printen) en de kluis voor films.

De kluis voor films is een afsluitbare kast, die het best vergelijkbaar is met een Satellite Equipment Room (SER). Daarin bevindt zich een rack voor de server, waarin de te vertonen films digitaal worden bewaard conform de voorschriften van Gofilex, de koepelorganisatie voor E-delivery service. Films bereiken het filmtheater zowel over het Internet (gecodeerd) als in de vorm van hardware. In de filmkluis bevindt zich daarom ook gecodeerde hardware (bijvoorbeeld USB-sticks) waarop films zijn aangeleverd. Het risico, waartegen films moeten worden beveiligd, is onrechtmatige duplicering. Schade door bijvoorbeeld brand is niet relevant.

De filmkluis staat in een koele, goed geventileerde ruimte. De kluis kan zijn geplaatst in de montageruimte/regieruimte.

Filmtheater Fraterhuis heeft een netwerkaansluiting die adequaat functioneren als bioscoopbedrijf mogelijk maakt. Filmvertoningen vinden altijd vanaf de eigen server of vanaf de toegeleverde hardware plaats. (Klassieke) concerten en (game) wedstrijden worden via streaming wel direct van internet aangeboden.

5.3.3 De kantoorwerkplek

Alle medewerkers en vrijwilligers (op flexbasis) beschikken over een kantoorwerkplek die voldoet aan de norm NEN 1824 ‘Ergonomische criteria voor Kantoorwerkplekken’.

Elk kantoorvertrek moet voldoen aan minimumafmetingen die te berekenen zijn uit de sommering van de verschillende elementen in de ruimte, zoals de aanwezige personen, het kantoormeubilair, de kasten en de vergadervoorziening. Vloeroppervlakten zijn weergegeven in nuttige m2.

Iedere kantoorwerkplek beschikt over:

- 4 aansluitpunten 230V 50Hz;
- 1 fysiek aansluitpunt voor data;
- WiFi;
- Een plat beeldscherm (LCD).

De functioneel nuttige vloeroppervlakte per basiswerkplek is opgebouwd als volgt:

De medewerker

4 m2 voor iedere werkplek die gewoonlijk langer dan 2 uur per dag door één of meer medewerkers wordt gebruikt, inclusief kantoorwerkstoel en circulatieruimte op de werkplek.

De kantoorwerktafel

1 m2 voor een werkplek met een plat beeldscherm;
1 m2 voor een lees/schrijfvlak;
2 m2 voor een vlak voor uitleg van documenten.

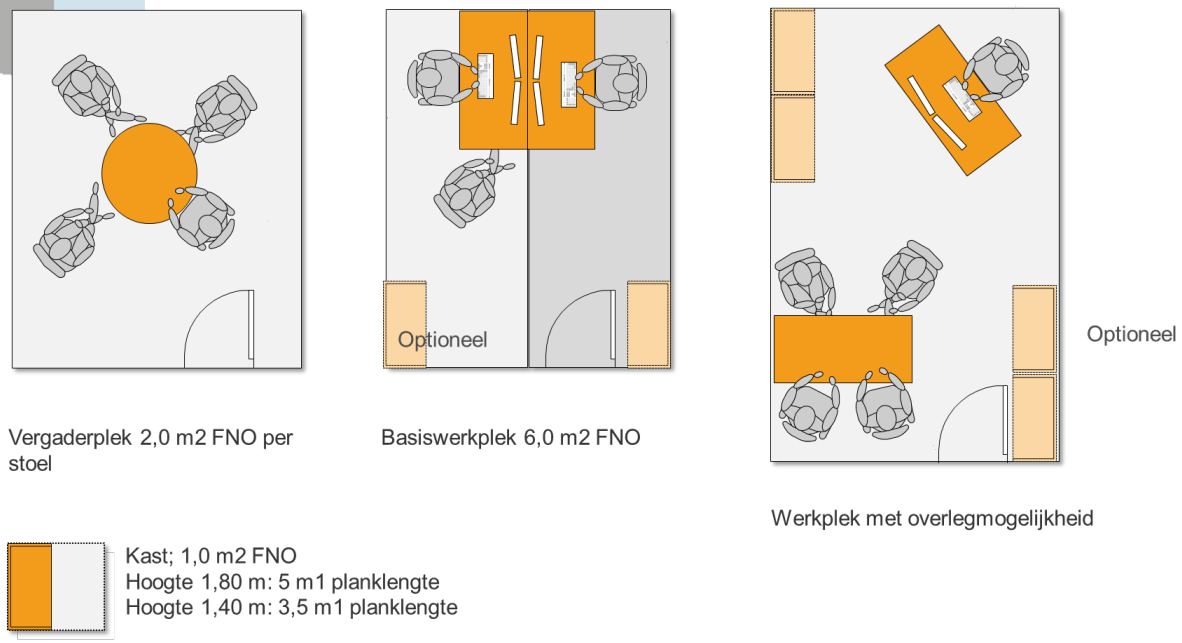
Voor beeldschermwerkzaamheden, waar fysieke documenten worden gebruikt, moet worden voorzien in een lees/schrijfvlak.

Subtotaal: 6 m2.

De kasten

1 m2 voor iedere vrijstaande of verrijdbare (lade)kast

Subtotaal: 7 m2.



Figuur: De basiswerkplek en de werkplek met overlegmogelijkheid

5.4 Beveiliging, transport en logistiek

5.4.1 Bereikbaarheid van Filmtheater Fraterhuis

Filmtheater Fraterhuis is bereikbaar:

- Te voet
- Per fiets
- Per Openbaar Vervoer (vanaf NS treinstation Zwolle CS)
- Per auto.

Filmtheater Fraterhuis beschikt over een voorrijdmogelijkheid voor taxi's en mindervaliden.

Voor medewerkers en vrijwilligers zijn er 30 overdekte en afsluitbare stallingsplaatsen voor fietsen.

Voor bezoekers zijn er 140 (afgerond naar 150) overdekte stallingsplaatsen voor fietsen, zijnde 30% van de totale bezoekerscapaciteit (387 stoelen in de filmzalen + 30 stoelen in het Multimedialab).

50% van de voorziene stallingsplaatsen voor fietsen is voorzien van een oplaadpunt.
10% van de voorziene stallingsplaatsen voor fietsen heeft overmaat voor de stalling van bijvoorbeeld transportfietsen of bakfietsen.

Er is een voorrijdmogelijkheid voor taxi's beschikbaar.

Voor mindervaliden is in de directe nabijheid van de hoofdentree minimaal 1 parkeerplaats voorzien.
Voor medewerkers en vrijwilligers zijn er geen parkeerplaatsen voor auto's voorzien.

5.4.2 Toegankelijkheid van Filmtheater Fraterhuis

Filmtheater Fraterhuis is toegankelijk voor medewerkers en bezoekers gedurende de bedrijfstijden van het filmtheater. Deze zijn als regel van ’s morgens 10.00 uur tot ’s avonds 24.00 uur gedurende 7 dagen per week.

De bezoeker, de (vrijwillig) medewerker, de (zakelijke) vrienden, fondsen & subsidiënten, begunstigers & schenkers komen het gebouw binnen via de hoofdentree. Filmtheater Fraterhuis wenst dat alle bezoekers buitenom het Filmtheater betreden. Een directe toegang vanuit bijvoorbeeld een fietsenstalling tot de entreehal van het Filmtheater is niet gewenst.

De hoofdentree is intuïtief vindbaar.

Goederen bereiken Filmtheater Fraterhuis via een eigen, afsluitbare toegang naar buiten. De opslagruimte voor afval bij de horeca van de centrale Ontvangstruimte maakt gebruik van dezelfde afsluitbare toegang. De goederenentree wordt in bepaalde gevallen gebruikt als besloten entree voor VIP’s.

Belemmering van entrees door fietsen/rokers/hangjongeren moet worden ontmoedigd.

De bedrijfsvoering van Filmtheater Fraterhuis voorziet in een vrij toegankelijke Ontvangstruimte. Vandaaruit zijn de filmzalen bereikbaar. De filmzalen zijn ter plaatse van de toegangsdeur(en) gecompartimenteerd.

De horecafunctie annex de Ontvangstruimte beschikt over de mogelijkheid, om bezoekers van Filmtheater Fraterhuis een afgescheiden plaats te kunnen geven. Voor kleine evenementen is het mogelijk, om een deel van de Ontvangstruimte tijdelijk fysiek af te scheiden. Een permanente ruimtelijke compartimentering is evenwel niet gewenst.

Het cluster van kantoorfuncties is een fysiek afsluitbaar compartiment.

Alle toegangen van binnen naar buiten en tussen hoofdcompartimenten onderling voldoen aan de norm Braakklasse 3.

Zie ook het Infoblad Toegankelijkheid, Nederlandse Vereniging van Bioscopen en Filmtheaters (NVBF), Redactie Floor Kulker, editie 2016.

5.4.3 De verkeersruimten binnen Filmtheater Fraterhuis

Het Programma van Eisen van Filmtheater Fraterhuis bevat een relatief grote component verkeersruimten. De functie van de verkeersruimten binnen het Filmtheater is namelijk meerledig:

- Bieden van vloeroppervlakten direct rondom de filmzalen, die ondersteuning bieden aan de cinematografische ervaring; bijvoorbeeld door ruimte te bieden voor pop-up events voorafgaand aan, of na afloop van een filmvertoning. Daarbij kan optimaal worden ingespeeld op de behoeften van verschillende doelgroepen (arthouse, documentaire, jeugd).
- Bieden van ruimte ten behoeve van de normale bedrijfsvoering en logistiek;
- Bieden van voldoende uitloopruimte rondom de filmzalen bij calamiteiten.

Alle verkeersruimten in Filmtheater Fraterhuis zijn geschikt voor publiek gebruik. Er zijn geen ‘logistieke gangen’. De verkeersruimten blijven vrij van transport- en schoonmaakvoorzieningen en -apparatuur. Hiervoor is opslagruimte voorzien.

Als toeslag voor event-ondersteunende verkeersruimte direct bij de betreffende zalen gaat de berekening van de ruimtebehoefte uit van (50% van de zaalcapaciteit * 1 m2). Deze toeslag is tevens ruim voldoende voor het bieden van de benodigde ontruimingsmogelijkheden (zie ook: Brandveiligheid).

De bedrijfsvoering van Filmtheater Fraterhuis houdt in, dat de aanvangstijden per zaal bewust verschillend (‘dakpansgewijs’) worden gekozen. Een ‘bloksgewijze’ binnenkomst zal derhalve niet of zeer zelden optreden. Dit heeft tevens voordelen voor de ontvangst- en horecafunctie bij het entreegebied.

Rondom het vertonen van films worden ook zalen verhuurd. In de nabije toekomst wil Filmtheater Fraterhuis de programmering van films en de verhuur van zalen in één systeem planbaar maken.

Bij afloop van een voorstelling is de ervaring, dat het gedrag van de bezoekers sterk verschilt. Circa de helft van de bezoekers verlaat al bij de start van de aftiteling de bioscoopzaal (op tijd zijn bij de garderobe, snel terug naar de parkeergarage), en komt veelal bij de voordeur alsnog op het idee voor een sanitaire stop of toch nog een afsluitend drankje. De andere helft blijft in de zaal nagenieten totdat de hoofdverlichting aangaat, en maakt daarna pas aanstalten om te vertrekken.

Zie paragraaf 5.1.2. ‘Maximale bezetting van het gebouw’ voor een berekening van het aantal personen in het gebouw bij een representatieve gebruikssituatie.

5.4.4 Toegankelijkheid voor gehandicapten

Filmtheater Fraterhuis is toegankelijk voor gehandicapten conform de voorschriften in de publicatie ‘Geboden toegang : handboek voor het toegankelijk en bruikbaar ontwerpen en bouwen voor gehandicapte mensen’. Deze aanbevelingen dienen ook het comfort van de niet-gehandicapte gebruiker.

Het gebouw dient te voldoen aan de Integrale Toegankelijkheid standaard (ITstandaard). De criteria komen onder andere voort uit het handboek voor Toegankelijkheid, het Bouwbesluit, NEN 1814/NPR1815, ASVV, PBTconsult Routegeleiding, Handboek Ergonomie/Human Factors, Neufert Architects' Data en Universal Design, NEN-ISO-21542 en Zicht op Ruimte.

De hoofdingang wordt voorzien van een toegangshelling.

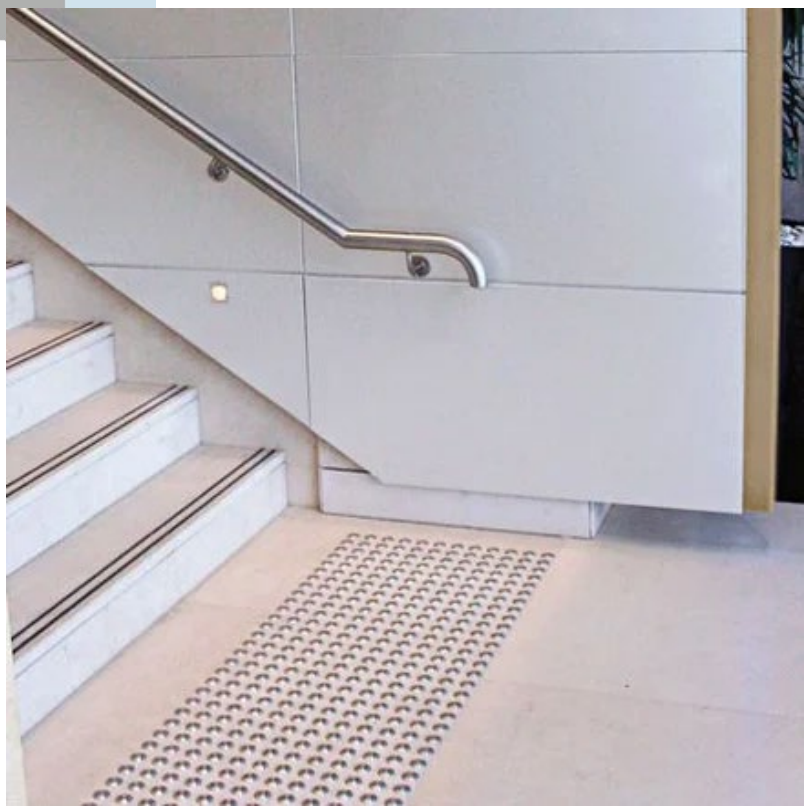
Drempels, niveauverschillen en andere obstakels worden vermeden. Deuren zijn zo gedetailleerd dat zij vanuit een rolstoel kunnen worden geopend.

Het gebouw is voorzien van invalidentoiletten, geplaatst in verschillende delen van het gebouw en toegankelijk met de lift.

Het Fraterhuis heeft de nadrukkelijke wens om uitsluitend genderneutrale toiletruimtes te maken. De voorzieningen (spiegel, warm & koud water) zijn opgenomen in de afzonderlijke toiletruimtes. Een gezamenlijk 'voorportaal' is niet nodig of kent een open karakter.

Materiaalgebruik ondersteunt het karakter van de betreffende ruimte. Verkeersruimten kunnen bijvoorbeeld worden afgewerkt met gladdere materialen; verblijfsruimten met meer tactiele materialen. Kleurcontrasten tussen vloeren, plafonds en wanden moeten subtiel zijn, maar wel te onderscheiden.

Looppaden, trappen en leuningen moeten zodanig worden ontworpen dat een overgangsvlak wordt gemarkeerd.



Voorbeeld: Tactiele aanduiding (vloer en leuning) bij uiteinde van een trap

Kunstmatige verlichting dient bij voorkeur zo gelijkmatig mogelijk te worden uitgevoerd. Daglicht is, vanwege de helderheid en gelijkmatigheid, verre te prefereren boven kunstlicht.

Liften en looproutes naar liften moeten voorzien zijn van duidelijke tactiele braillecijfers of -aanduidingen. Ook een auditieve melding vanaf de juiste verdieping is gewenst.

5.4.5 Intern transport

De verdiepingen van het gebouw zijn bereikbaar via trappen en liften. Het gebruik van trappenhuizen moet worden ondersteund door zichtlijnen, ruimteconcept en routing. Hoofdtrappenhuizen moeten voorzien zijn van een personenlift die plaats biedt aan 8 personen.

Minimaal 1 lift dient tevens geschikt te zijn voor het vervoer van apparatuur met de opgegeven afmetingen ('Virtueel Object'). Deze lift heeft een preferente transportschakeling, hetgeen inhoudt dat desgewenst een non-stop rit naar de gewenste verdieping gemaakt kan worden. Deze trap (& lift) moet een korte verbinding hebben met computer (SER)-ruimten, hospitality functies en opslagruimten. Food en non-food goederen moeten sequentieel worden getransporteerd. Een goederenlift mag gecombineerd worden met een personenlift.

Virtueel object

- Het gebouw is toegankelijk voor een virtueel object (‘de Black Box’) met afmetingen van (B*D*H) (1000 mm x 2000 mm x 2200 mm) en een massa van 500 kg.

Alle liften hebben stopplaatsen op alle verdiepingen van het gebouw, inclusief de technische installatieverdiepingen. De goederenlift heeft een extra stopplaats op het dakniveau, voor het vervoer van bijvoorbeeld HVAC-apparatuur. De goederen/apparatuurlift is tevens de brandweerlift.

Trappenhuizen en verkeersruimten met roltrappen moeten worden ontworpen als verblijfsruimten. Het gebruik van de (rol)trap moet worden gestimuleerd.

5.4.6 Vluchtwegen

Filmtheater Fraterhuis moet voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit en is zodanig voorzien van de vereiste nooduitgangen/vluchtwegen.

Filmtheater Fraterhuis stelt daarnaast de (bovenwettelijke) eis, dat iedere vluchtweg deel moet uitmaken van de reguliere infrastructuur van het Filmtheater en intuïtief herkenbaar moet zijn.

Zie paragraaf 6.1.2. ‘Maximale bezetting van het gebouw’ voor een berekening van het aantal personen in het gebouw bij een representatieve gebruikssituatie. Zie paragraaf 6.1.3. voor uitgangspunten met betrekking tot vluchten.

5.5 Techniek en voorzieningen

5.5.1 Binnenklimaat

Alle kantoren voldoen aan Klimaatklasse B ‘Goed’ conform de Nederlandse Praktijk Richtlijn NPR-CR 1752.

De centrale warmte- en koudeopwekking heeft een zodanig vermogen dat het bioscoopbedrijf kan worden voorzien van voldoende ventilatie, koeling en verwarming. De gelijktijdigheidseis voor zaalgebruik is 100% (alle vijf zalen plus Medialab tegelijkertijd in gebruik).

5.5.2 Voorzieningen & aansluitingen

Het Filmtheater Fraterhuis beschikt over een laagspanningaansluiting met eigen bemetering voor de functies van Filmtheater Fraterhuis.

Het Filmtheater Fraterhuis beschikt over 2 krachtstroom-aansluitingen in de buitenruimte:

- Eén voor buitenfilm-voorstellingen;
- Eén voor pop up horecatoepassingen (food trucks ectetera).

In de buitenruimte is ook een tappunt voor drinkwater beschikbaar.

De horecafuncties in en bij Filmtheater Fraterhuis beschikken over eigen, aparte bemetering.

Filmtheater Fraterhuis beschikt over een breedbandaansluiting op Internet ten behoeve van het uploaden van films, streamen van concerten en games, voor kantoorwerkzaamheden en overige communicatie. De breedbandaansluiting wordt geleverd tot aan de centrale meterkast.

Ten behoeve van het projecteren van beelden op het gebouw en het uitlichten van het gebouw zijn voorzieningen beschikbaar. Filmtheater Fraterhuis stelt zich voor, dat de architectuur interacteert met toepassingsmogelijkheden op dit gebied.

Zie voor een model-demarcatielijst Bijlage 3 bij dit document.

5.6 De ruimtebehoefte

5.6.1 Definities van vloeroppervlakten

Vloeroppervlakten worden in de behoeftestelling van Filmtheater Fraterhuis weergegeven conform de norm NEN 2580 ‘Vloeroppervlakten en Inhouden van Gebouwen’.

Het betreft:

- **Functioneel Nuttige vloeroppervlakte** (m2 FNO). Dit is de functionele vloeroppervlakte van gebruiksruimten, die Filmtheater Fraterhuis daadwerkelijk vraagt. Doorgaans onstaat bij inpassing van een Programma van Eisen in een gebouw een zekere mate van indelingsverlies. Voor nieuwbouw bedraagt dit 5% tot 7%. Bij bestaande bouw kan dit toenemen tot meer dan 10%. De uiteindelijk gerealiseerde gebruiksoppervlakte wordt genoemd de:
- **Nuttige Vloeroppervlakte (NO).**
- Wanneer daar de horizontale verkeersoppervlakte bij wordt opgeteld, ontstaat de **Verhuurbare Vloer Oppervlakte** (m2 VVO). Deze niet-officiële definitie is veelal de basis in commerciële huurcontracten. Vensterbanken, verplaatsbare binnenwanden en zelfs bepaalde constructieve elementen, zoals kolommen met een oppervlakte van minder dan 0,5 m2, worden ook tot de Verhuurbare Vloeroppervlakte gerekend. Dit wordt de ‘glaslijncorrectie’ genoemd.
- Wanneer daar de vloeroppervlakte van verticale verkeersruimten (trappen, liften), de gevel, de constructie-elementen (dragende muren, kolommen) en gebouw gebonden technische installatieruimten en -schachten (niet bijvoorbeeld de filmcabines, die zijn nuttig) bij wordt opgeteld, ontstaat de **Bruto Vloer Oppervlakte** van het gebouw (m2 BVO). Dit is de daadwerkelijk te bouwen vloeroppervlakte. Hij wordt per verdieping berekend. Vides of atria met een oppervlakte groter dan 4.0 m2 worden niet tot de Bruto Vloer Oppervlakte gerekend.

- Bepaalde organisaties gebruiken de term ‘Functioneel Netto vloeroppervlak’. De Functioneel Netto Vloer Oppervlakte is gelijk aan de Nuttige Vloer Oppervlakte minus de vloeroppervlakte voor sanitaire voorzieningen (toiletten).

<table>
<tr><th>Bruto vloeroppervlak (m2 BVO)</th><th>Netto vloeroppervlak (m2 NVO)</th><th>Gebruiks-oppervlak (GO)</th><th>Verhuurbaar vloeroppervlak (m2 VVO)</th><th>Nuttig vloeroppervlak (m2 NO)</th><th>Functioneel Nuttig Oppervlak (m2 FNO)</th><th>Programma (PvE)</th></tr>
<tr><td rowspan="15">BVO</td><td rowspan="9">NVO</td><td rowspan="15">GO</td><td colspan="5">Ruimten voor gebouwinstallaties</td></tr>
<tr><td colspan="5">Parkeerruimte</td></tr>
<tr><td colspan="5">Verticaal verkeersoppervlak</td></tr>
<tr><td rowspan="8">VVO</td><td colspan="4">Horizontaal verkeersoppervlak</td></tr>
<tr><td rowspan="7">NO</td><td rowspan="5">FNO</td><td>Rijwielstalling, buitenberging</td></tr>
<tr><td>Sanitaire ruimten</td></tr>
<tr><td>Bergruimte</td></tr>
<tr><td rowspan="3">PvE</td></tr>
<tr><td colspan="2">Indelingsverlies</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">Separatiewanden</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="3">Glaslijncorrectie</td></tr>
<tr><td>Tarra-oppervlak</td><td colspan="6">Scheidingsconstructies tussen gebouwde functies</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="6">Niet-toegankelijke leidingschachten</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="6">Statische bouwdelen</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="6">Ruimten lager dan 1,50 m</td></tr>
</table>

Tabel: Definities van vloeroppervlakten conform NEN 2580 (2007)

5.6.2 De benodigde vloeroppervlakte

Filmtheater Fraterhuis

De benodigde vloeroppervlakte voor Filmtheater Fraterhuis bedraagt:

- Voor de publieksfuncties (horeca, ontvangst en filmzalen):
  - 1.121 Functioneel Nuttige m2 of
  - 1.915 Bruto m2;
- Voor de bedrijfsfuncties (kantoorruimten en ondersteunende ruimten):
  - 290 nuttige m2 of
  - 434 bruto m2.

De totaal benodigde verhuurbare vloeroppervlakte bedraagt 1.998 verhuurbare m2.
De totaal benodigde bruto vloeroppervlakte bedraagt 2.349 bruto m2.

Een gedetailleerde berekening van de ruimtebehoefte is opgenomen in Bijlage 2.

Nuttige vloeroppervlakte publieksfuncties (Ontvangst en Filmzalen)	**1.121,00**		
Ontwerpverlies / indelingsverlies	56		5,0%
Vloeroppervlakte horizontaal verkeer algemene toeslag (niet berekend over evenementruimte bij filmzalen)	177		15,0%
Evenementruimte direct bij filmzaal 143 stoelen (is deel van verkeersruimte)	70	143 stoelen * 50% zaalcapaciteit * 1,00 m2	
Evenementruimte direct bij filmzaal 70 stoelen (is deel van verkeersruimte)	35	70 stoelen * 50% zaalcapaciteit * 1,00 m2	
Evenementruimte direct bij filmzaal 64 stoelen (is deel van verkeersruimte)	32	64 stoelen * 50% zaalcapaciteit * 1,00 m2	
Evenementruimte direct bij filmzaal 64 stoelen (is deel van verkeersruimte)	32	64 stoelen * 50% zaalcapaciteit * 1,00 m2	
Evenementruimte direct bij filmzaal 46 stoelen (is deel van verkeersruimte)	23	46 stoelen * 50% zaalcapaciteit * 1,00 m2	
Evenementruimte direct bij multimedialab (is deel van verkeersruimte)	24	48 stoelen * 50% zaalcapaciteit * 1,00 m2	
Verplaatsbare binnenwanden (niet berekend over evenementruimte bij filmzalen)	27		2,0%
Verhuurbare vloeroppervlakte publieksfuncties	**1.623,75**		
Vloeroppervlakte verticaal verkeer	97		6,0%
Vloeroppervlakte technische installaties	120		7,0%
Netto vloeroppervlakte publieksfuncties	**1.841,66**		
Constructie en gevel	74		4,0%
Bruto vloeroppervlakte publieksfuncties	**1.915,33**		

Nuttige vloeroppervlakte bedrijfsfuncties	**290,00**	
Ontwerpverlies / indelingsverlies	17	6,0%
Vloeroppervlakte horizontaal verkeer	46	15,0%
Verplaatsbare binnenwanden	21	6,0%
Verhuurbare vloeroppervlakte bedrijfsfuncties	**374,72**	
Vloeroppervlakte verticaal verkeer	15	4,0%
Vloeroppervlakte technische installaties	27	7,0%
Netto vloeroppervlakte bedrijfsfuncties	**416,99**	
Constructie en gevel	17	4,0%
Bruto vloeroppervlakte bedrijfsfuncties	**433,67**	

Bruto/Nuttig factor alle functies samen

Totaal Bruto Vloer Oppervlakte (exclusief terreinfuncties)	**2.349**	**1,66**

Buitenruimten / Terrein

Terrein en/of kelder	Ruimte-grootte m²	# ruimten [Nr.]	Capaciteit [Nr.]	Capaciteit totaal	Nuttige Vloeropper-vlakte m²	
Fietsenstalling; Medewerkersdeel	2,20	p.m.	30		66	Incl. verkeersruimte tussen stallingsplaatsen
Fietsenstalling; Bezoekersdeel	2,20	p.m.	150		330	Incl. verkeersruimte tussen stallingsplaatsen
Parkeerplaatsen mindervaliden	30,00	p.m.	1		30	Parkeren op maaiveld of voorrijdmogelijkheid
Parkeerplaatsen	25,00	p.m.	0		0	Parkeren in garage
Totaal terrein		0			426,0	

6 Top- technische eisen ten behoeve van het VO

6.1 Veiligheid

6.1.1 Brandveiligheid

Als basiseis voor brandveiligheid geldt het Bouwbesluit, editie 2012 of de laatste versie. De regelgeving die aangehouden moet worden is hetgeen geldend op het moment van indiening van de Omgevingsvergunning is maatgevend.

Het realisatieteam dient aan te tonen dat de gebouwen op het moment van levering aan Gemeente Zwolle / Filmtheater Fraterhuis qua brandveiligheidseisen voldoen aan de vigerende wet- & regelgeving, inclusief alle eventuele voorschriften en aanwijzigingen van (lokale) autoriteiten. Het realisatieteam dient door een onafhankelijk i.o.m. Gemeente Zwolle/Filmtheater Fraterhuis nader te bepalen partij een Integraal Plan Brandveiligheid op te laten stellen, waarmee wordt aangetoond dat het gebouw aan de vigerende wet- en regelgeving voldoet, uitgaande van de gebruiksbepalingen zoals in het zijn PvE opgenomen.

Er is ten minste een brandmeldinstallatie cf. NEN 2535 (nieuwste versie*) aanwezig met gedeeltelijke bewakingsvorm. De ontruimingsalarminstallatie (NEN 2575, van toepassing zijnde delen, nieuwste versies*) is minimaal luid alarm, type A. De audiovisuele activiteiten schakelen automatisch af bij een brandmelding. De uitgangspunten zijn in een UPD vastgelegd. De brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie is voorzien van CCV-inspectiecertificaat, ten minste bij oplevering (en meer wanneer nodig).
* Noot: nieuwste versie op datum aanvraag omgevingsvergunning.

Indien voor het aanvragen van de bouwvergunning het gelijkwaardigheidsprincipe wordt toegepast (bijv. door toepassing van sprinkler- of rookbeheersingsinstallaties), valt dit geheel onder verantwoordelijkheid van het ontwerpteam. Hierbij wordt ook verstaan het verkrijgen van een integrale certificering van de brandbestrijdingsinstallaties in de gebouwen, evenals het opstellen en laten goedkeuren van de eventuele vereiste uitgangspuntendocumenten (UPD ’s) voor deze installaties.

De opsteller van voorliggend PvE geeft de voorkeur aan het vermijden van een Sprinklerinstallatie in de bioscoopzalen in verband met het behalen van akoestische eisen. Bij voorkeur wordt een oplossing gezocht met brandwerende scheidingen rondom de bioscoopzalen.

Het realisatieteam is verantwoordelijk voor het verkrijgen van een integrale certificering van de brandveiligheidsinstallaties in de gebouwen, evenals het opstellen en laten goedkeuren van de eventuele vereiste programma’s van eisen voor deze installaties, als brandmeldinstallatie en ontruimingsalarminstallatie.

De noodverlichting geeft bij uitval van spanning een verlichtingssterkte op vloer / trap / hellingbaan in de publieksruimte van ten minste 10 lux.

De vluchtrouteaanduiding wordt zo veel als mogelijk gecombineerd met de reguliere bewegwijzering.

6.1.2 Maximale bezetting van het gebouw

Type filmzaal	Bezoekers-capaciteit (maximaal aantal aanwezigen)	Gelijktijdigheids-eis vanuit bedrijfsvoering	Percentage representatieve gebruikssituatie	Aantal personen prepresentatieve gebruikssituatie	Toelichting
1. Filmzaal groot 143 stoelen	143	100%	70%	100	
2. Filmzaal medium 70 stoelen	70	100%	70%	49	
3. Filmzaal medium 64 stoelen	64	100%	70%	45	
4. Filmzaal medium 64 stoelen	64	100%	70%	45	
5. Filmzaal medium 46 stoelen	46	100%	70%	32	
6. Multimedia / Lab	30	100%	70%	21	
Subtotaal filmzalen	417			292	
Ontvangstruimte / circulatieruimte	100	100%	50%	50	Capaciteit voor staande ontvangst van 100
Entreegebied Filmtheater Fraterhuis - Kassa	2	100%	100%	2	
Entreegebied Filmtheater Fraterhuis - Cinemashop	10	100%	80%	8	
Ontvangstruimte / theatercafé / zitplaatsen	50	100%	100%	50	Zitplekken; capaciteit circa 30% van totaal aantal bezoekers
Subtotaal ontvangstruimte	162			110	
Kantoorwerkplekken	8	100%	50%	4	
Sociale ruimte 30 personen	30	100%	50%	15	
Subtotaal kantoorfunctie	38			19	
Totaal alle functies	**617**			**421**	

De theoretisch maximale gebouwcapaciteit is 617 personen.

De representatieve gebruikssituatie, zoals berekend in de voorgaande tabel, omvat 421 personen inclusief horecafuncties.

6.1.3 Vluchten

Filmtheater Fraterhuis eist twee individuele vluchtwegen vanuit iedere filmzaal. Vluchten moet mogelijk zijn naar/in twee verschillende, fysiek (ten minste rookwerend-)gescheiden compartimenten.

De oriëntatie van de gebruiker met betrekking tot vluchtwegen moet zeer eenvoudig zijn. De bezoeker van een filmzaal is erg gemakkelijk gedesoriënteerd bij een calamiteit. De bezoeker vlucht van donker naar licht, van een rustsituatie naar dynamiek.

Voor gehandicapten/rolstoelgebruikers moeten vluchtvoorzieningen of veilige wachtvoorziening beschikbaar zijn.

Als roltrappen functioneren als vluchtroute, zijn deze voorzien van een slow stop-functie, geactiveerd door de brandmeldinstallatie.

De in paragraaf 5.1.2. aangegeven bezetting heeft een maximale ontruimingstijd als gegeven in de regelgeving. Dit dient aangetoond te worden met een opvang- en doorstroomcapaciteitsberekening.

6.2 Bouwfysica & Akoestiek

6.2.1 Bouwfysica

In de actualisatie van voorliggend Programma van Eisen (PvE) worden het kader van bouwfysica de volgende onderwerpen in het Technisch PvE opgenomen:

Thermisch comfort
Het te realiseren thermisch comfort in de ruimten moet worden bepaald volgens:

a. Het ATG-Grenswaarden Acceptatiepercentage conform ISSO 74 *Thermische behaaglijkheid - eisen voor de binnentemperatuur in gebouwen.*
b. De comfortcategorie volgens NEN-EN 7730 (2005) *Klimaatomstandigheden - Analytische bepaling en interpretatie van thermische behaaglijkheid door berekeningen van de PMV en PPD-waarden en lokale thermische behaaglijkheid*.

Hieruit volgen de eisen ten aanzien van luchttemperatuur, operatieve temperatuur, temperatuurgradiënt, luchtsnelheden, relatieve vochtigheid en stralings-asymetrie.

Thermische kwaliteit gebouwschil
De thermische schil van het gebouw moet voldoen aan de eisen conform het Bouwbesluit 2012, te weten:

- Vloeren $R_c \geq 4{,}5$ m²K/W.
- Gevels $R_c \geq 4{,}7$ m²K/W.
- Beglazing $U_{raam} \leq 1{,}3$ W/m²K voor de gehele gevel, met ZTA ≤ 0,35.
- Daken $R_c \geq 6{,}0$ m²K/W.

Temperatuurfactor
De uitwendige scheidingsconstructies (gevels en daken) van het gebouw moeten voldoen aan de temperatuurfactor uit het Bouwbesluit 2012. Een en nader moet worden aangetoond met een berekening conform NEN 2778.

Ventilatie
Voor de ventilatie dient de minimum ventilatievoud te worden aangehouden overeenkomstig NEN-EN 16798.

Luchtdichtheid
Ingevolge het Bouwbesluit moet in het kader van beperking van het energieverbruik de gebouwomhulling voldoen aan een minimale luchtdichtheid van qV,10 < 0,6 dm3/s.m2 (= basiseis). Het vaststellen van de maatregelen waarmee de eis zal worden gehaald moet gebeuren overeenkomstig de methodiek conform NEN 8088-1. De controle van de luchtdichtheid door middel van beproeving moet worden uitgevoerd conform NEN-EN-ISO 9972.

Daglichttoetreding
Ten aanzien van de daglichttoetreding in het kantoorgedeelte zijn de volgende eisen van kracht:

- *Bouwbesluit*: het equivalente daglichtoppervlak is groter dan 2,5% van het vloeroppervlak van het verblijfsgebied met een minimum van 0,5 m². De berekening van dit oppervlak moet worden uitgevoerd met de systematiek conform NEN 2057.
- *PvE Gezonde Kantoren, klasse B*: de daglichtfactor (DF) in kantoorruimten bedraagt minimaal 1% gemeten op een hoogte van 800 mm boven de vloer.

Lichtwering
Voor de kantoren en werkplekken geldt dat de luminantie-verhoudingen (of: contrasten) in het gezichtsveld moeten worden beperkt tot tot 1:30:100 voor respectievelijk taak (bijv. beeldscherm) : directe omgeving : periferie.
De lichtdoorlatendheid van de helderheidswering is dusdanig dat wordt voldaan aan de klasse 2 glare-control-eisen uit NEN-EN14501.

6.2.2 Akoestiek

De in deze paragraaf genoemde geluiddrukniveaus zijn afgestemd op het Programma van Eisen van bureau CinemaNext (opgenomen in Bijlage 4 bij dit document).

Meer dan in een ander utiliteitsgebouw ligt bij een filmhuis het accent op de akoestiek en de geluidwering. De functie van het gebouw impliceert daarbij ten aanzien van geluidwering een zekere dualiteit. Enerzijds moet het voor de ene gebruiker van een ruimte (i.c. een filmzaal) mogelijk zijn om voluit te kunnen ‘spelen’ zonder anderen overlast te bezorgen, terwijl anderzijds vanwege concentratie (kantoren) of stille passages (filmzaal) er strengere eisen moeten worden gesteld aan het toelaatbare niveau van storende geluiden van buitenaf.

De ruimten in het filmtheater moeten aan een aantal akoestische basisvoorwaarden voldoen. Deze voorwaarden zijn op hoofdlijnen onder te verdelen in:
- geluidwering of geluidisolatie.
- ruimte-akoestiek.
- achtergrondgeluid of achtergrondlawaai.

Vanuit het beoogde (akoestisch) gebruik van de ruimten van het filmhuis moet in de filmzalen het produceren van geluid zonder restricties mogelijk zijn. In tabel A1 wordt een overzicht op hoofdlijnen gegeven van de te verwachten geluidniveaus in de verschillende ruimtes van het filmtheater.

Tabel A1: Te produceren geluidniveaus LAeq voor verschillende ruimten in dBA.

Ruimte omschrijving	L_{Aeq}
filmzaal luid	**95****
filmzaal normaal	**90***
presentatiezaal, spraakvoordracht (met AV-ondersteuning)	**70**
foyer, centrale ruimte	**80**
kantoren / vergaderruimten	**65 - 70**
ruimtes horeca / logistiek	**75**
technische ruimten	**80**

*= spectrum popmuziek
**= spectrum hes-muziek (veel lage tonen)

Geluidisolatie.

Bij interne geluidisolatie wordt onderscheid gemaakt in luchtgeluidisolatie en contactgeluidisolatie. Er zijn diverse parameters om de geluidisolatie-prestatie weer te geven in de vorm van een ééngetalswaarde (ISO 717-1). De eisen worden gesteld in de volgende parameters:

- D_{nTA} = praktijkwaarde voor het A-gecorrigeerd genormeerd geluidniveauverschil;
- L_{nTA} = praktijkwaarde voor het A-gecorrigeerd genormeerd contactgeluidniveau.

Beide parameters vertegenwoordigen ‘praktijkwaarden’. Dit houdt in dat een vertaalslag gemaakt moet worden om te komen tot de waarden zoals gemeten in het laboratorium die door leveranciers en fabrikanten voor de individuele bouwconstructies (bijv. een wand of deur) worden gehanteerd.

Voor alle in deze paragraaf genoemde eisen geldt dat ze van toepassing zijn op de gehele scheidingsconstructie, dus inclusief flankerende geluidoverdracht, omloopgeluid via installaties of plenums, overspraak en geluidlekken. Parameters dienen te worden bepaald conform NEN 5077.

Tabel A2: Luchtgeluidisolatie voor de verschillende ruimten

Luchtgeluidisolatie D_{nTA} in [dB]									
	NAAR								
VAN	**Filmzaal luid**	**Filmzaal normaal**	**Presentatie-ruimte**	**Verkeers-ruimte/ Foyer**	**Kantoren / vergader ruimte**	**Horeca / logistiek**	**Technische ruimte**		**Schacht**
Filmzaal luid	75	75	70	57	75	70	57		48
Filmzaal normaal	65	65	48	43	48	38	38		48
presentatieruimte	57	48	48	43	48	38	48		48
Verkeersruimte/ Foyer	43	43	43	-	38	38	38		-
Kantoren / vergaderruimte	57	43	38	38	-	38	38		48
Horeca / logistiek	57	43	48	38	48	-	38		-
Technische ruimte	57	57	57	48	48	38	-		-

De contactgeluidisolatie, uitgedrukt in het A-gecorrigeerd genormeerd contactgeluidniveau, dient voor alle ruimten behoudens de filmzalen te voldoen aan $L_{nTA} \leq 59$ dB(A), zie ook tabel A3.

Tabel A1. Eisen aan het genormeerd contactgeluidniveau van de scheidingsconstructies tussen ruimten

Scheidingsconstructie tussen	***contactgeluid isolatie L_{nTA} [dB]***
filmzalen onderling en naar andere verblijfsruimten	≤ 49
alle overige ruimten	≤ 59

Ruimteakoestiek

Afhankelijk van de vorm en de grootte van een ruimte in combinatie met het soort gebruik/ waarvoor ze bedoeld is, zijn eisen te stellen aan de nagalmtijd. Een overzicht met de nagalmtijden voor verschillende ruimten staat in tabel A4.

Tabel A4: Streefwaarden nagalmtijd T voor enkele ruimten.*

Ruimte omschrijving	***T [sec]***
filmzaal	**< 0,5**
foyer, verkeersruimten	**< 0,8**
kantoren, vergaderruimten,	**< 0,8**
presentatiezaal	**0,8 – 1,2**
ruimtes horeca / logistiek	**< 0,8**
technische ruimten	**< 1,2**

* Ruimtes gestoffeerd en gemeubileerd, zonder publieksbezetting

Achtergrondgeluid

Om de benodigde akoestische kwaliteit te waarborgen dient het achtergrondgeluidniveau in de diverse ruimtes voldoende laag te zijn. In ruimtes waar voordrachten voor publiek gehouden worden (film, presentaties, vergaderingen) moet het geluid van de bron (het signaal) altijd voldoende boven het heersende achtergrondniveau (ruis) uitkomen voor een goede waarneming. De eis voor het maximaal toelaatbaar geluidniveau in een ruimte ten gevolge van de gebouwinstallaties (luchtbehandeling, ventilatie, koeling etc.) wordt in het NR-getal (Noise Rating) aangegeven. Het NR getal wordt bepaald volgens ISO-1996-3:2003.

De beheersing van het achtergrondniveau geschiedt middels:

- de geluidarme constructie van de (gebouwgebonden) installaties,
- de voldoende geluidwering van de gevels en daken,
- en een voldoende geluidisolatie van de inwendige scheidingsconstructies binnen het gebouw.

In tabel A5 zijn de maximaal toelaatbare achtergrondgeluidniveaus voor enkele gebruiksfuncties gegeven. Hierbij wordt opgemerkt dat ook eventuele roltrappen en trappen in het gebouw moeten gaan voldoen aan de waardes in tabel A5.

Tabel A5: Maximaal toelaatbare achtergrondgeluidniveaus voor gebruiksfuncties

Ruimte	Achtergrond-geluidniveau L_{Aeq} in dBA	Maximaal installatie-geluidniveau
filmzaal	30	NR25
presentatiezaal	30	NR25
foyer / centrale ruimte	40	NR35
vergaderzaal	35	NR25
kantoor	35	NR30
ruimtes horeca / logistiek	45	NR40
technische ruimtes	70	NR65

6.2.3 Windhinder

Filmtheater Fraterhuis wenst een verbinding tussen het centrale ontvangstgebied en de omringende publieke buitenruimte. Bij het ‘activeren’ van de buitenruimte voor terrassen of zelfs hosting van evenementen moet rekening worden gehouden met het (voorkomen van) windhinder.

Het verdient aanbeveling om in de ontwerpfase een simulatie te maken van te verwachten windhinder in bepaalde buitenruimten. Dit kan zijn een computeranimatie of een windtunnelonderzoek.
De initiatiefnemer dient aan te tonen dat een aanvaardbaar windklimaat ontstaat met een windonderzoek dat voldoet aan de NEN norm 8100 voor windhinder en windgevaar.

- *Windhinder komt met name voor nabij hogere gebouwen. Een beproefde methode om windhinder te verminderen, is werken met horizontale luifels; veel windhinder wordt veroorzaakt door windval vanaf hoge gebouwdelen.*

6.3 Voorzieningen

6.3.1 Transportvoorzieningen

Indien roltrappen worden toegepast, zijn deze voorzien van bewegingsdetectie ten behoeve van de beperking van het energieverbruik. Ook zijn roltrappen voorzien van een slow-stop functie bij mogelijke calamiteiten.

Roltrappen worden zo energiezuinig mogelijk. Zij zijn uitgerust met SMART technologie om interactief te kunnen zijn met de gebruiker (stoppen bij geen aanbod).

Minstens één lift is tevens te gebruiken als transportlift voor zowel het Filmtheater als voor horecafuncties.

6.3.2 Muziek- intercom- en omroepinstallaties

Filmtheater Fraterhuis en de bijbehorende entree- en hospitalityfuncties beschikken over een geluidsinstallatie die geschikt is voor:

- Weergave van muziek;
- Instructies bij bijvoorbeeld calamiteiten of mededelingen;
- Alarmmeldingen.

6.3.3 Aansluiting nutsvoorzieningen & bemetering

6.3.3.1 Aansluitingen

Filmtheater Fraterhuis, de horeca bij Filmtheater Fraterhuis en de verkeersruimten dienen te zijn aangesloten op:

- Het drinkwaternet;
- Het elektriciteitsnet;
- Het datanet;
- De riolering.

Gebruik van gas is niet voorzien.

De drinkwaterinstallatie voldoet aan alle geldende normeringen en is voorzien van alle pompen en appendices (hydroforen indien noodzakelijk).

De elektriciteitsaansluiting heeft een capaciteit die voldoende is bij de gestelde eisen ten aanzien van gebruik en gelijktijdigheid. Een noodstroomvoorziening en/of no-break installatie is niet benodigd.

De datanet-aansluiting is gedimensioneerd op gebruik van het gebouw als Filmtheater met een beperkte kantoorfunctie, alsmede horeca.

De aansluiting op de riolering geldt voor alle sanitaire ruimten in Filmtheater Fraterhuis, alle horecavoorzieningen in het gebouw en de sanitaire ruimten bij de centrale entree.

Ten behoeve van gastronomische ondersteuning in de verkeersruimten direct bij de filmzalen (‘hosting van events’) zal worden gewerkt met tijdelijke, verplaatsbare voorzieningen, zoals bijvoorbeeld kleine food trucks. Hier worden geen aanvullende aansluitingen voor bijvoorbeeld water of extra afvoeren gevraagd.

Wel is in deze verkeersruimten één aansluitpunt 230V 50Hz per 25 verhuurbare m2 gevraagd voor onderhoudsdoeleinden (schoonmaak en dergelijke) en horeca-doeleinden.

6.3.3.2 Bemetering

Aparte bemetering is gewenst voor:
- Filmtheater Fraterhuis;
- De horecafunctie;
- De verkeersruimten met (rol)trappen en liften.

De aparte bemetering geldt voor:
- Het drinkwaternet;
- Het elektriciteitsnet;
- Het datanet.

De bemetering voor de genoemde hoofdfuncties is voor de gebruiker goed bereikbaar in een aparte meterruimte per hoofdfunctie. De aansluitingen op de openbare netwerken kunnen via één gecombineerde technische ruimte worden gerealiseerd.

6.4 Klimaatadaptatie en circulariteit

De gemeente Zwolle heeft een klimaatadaptatiestrategie ontwikkeld. De actuele versie hiervan is randvoorwaarden stellend vanuit de gemeente Zwolle bij voorliggend Programma van Eisen.

6.4.1 Waterrobuust

Het hemelwater wordt afgekoppeld van het gemengd rioolsysteem. In het plangebied is het wenselijk een bui van 60 mm/uur (T =100) te kunnen vasthouden en bergen (zonder schade aan gebouwen/auto’s). Er is ruimte voor tijdelijk bergen bij piekbuien in/op de gebouwen en de private buitenruimte. Bij hevige buien meer dan 60 mm/uur (extreme piekbelasting) wordt vanuit gegaan dat het regenwater bovengronds kan worden afgevoerd naar de Thorbeckegracht zonder overlast te bezorgen aan derden.

Ter beperking van de gevolgen van overstroming o.a. vanwege hoge waterstanden op de Thorbeckegracht, worden vitale infrastructuur zoals elektriciteit, communicatie, vuilwaterriolering enz. waterdicht uitgevoerd tot een peil van minimaal 2,60 +NAP.

6.4.2 Hittestress

Bestaande situatie is minimaal uitgangspunt (*hittestresskaart*). Uit de klimaateffectatlas blijkt dat de omgeving van de Nieuwestraat een zeer hoge gevoelstemperatuur kan krijgen.

Om hittestress tegen te gaan worden verschillende maatregelen genomen:

- In de openbare ruimte wordt groen toegevoegd op maaiveld, groen en grote bestaande en nieuwe bomen zorgen voor schaduw en verkoeling;
- Gebouwen hebben zo mogelijk groene daken en thermisch goed isolerende gevels en zonwering.
- Gebouwen worden zo vormgegeven dat in warme perioden en hittegolven het binnenklimaat relatief koel blijft (geen zoninval). (Er wordt uitgegaan van circa 15 dagen per jaar 2018 > 25 graden naar circa 35 dagen in 2050).

6.4.3 Energie

Uitgangspunt is aardgasloos ontwikkelen. De dakconstructie dient sterk genoeg te zijn om geïntegreerde duurzame energiesystemen (bv zonnepanelen/- boilers) te kunnen dragen.

Het streven is naar meervoudig ruimtegebruik in relatie met bijvoorbeeld klimaatadaptief bouwen (dakterras, daktuinen etc.) en maximalisatie van de mogelijk te treffen maatregelen (PV-panelen, deelname aan mogelijke collectieven, etc.).

6.4.4 Natuurinclusief bouwen

Nieuwe bebouwing biedt veel kansen voor het vergroten van de biodiversiteit in de stad. Er dient te worden onderzocht welke voorzieningen in de bebouwing opgenomen kunnen worden om bijvoorbeeld broedmogelijkheden voor gierzwaluwen, huismussen, spreeuwen en vleermuizen te realiseren.

De *toolbox natuurinclusief bouwen* geeft praktische handvatten voor meer biodiversiteit in de stad en kan gebruikt worden bij de herontwikkeling.

https://www.bouwnatuurinclusief.nl/

6.4.5 Circulair bouwen

Met betrekking tot circulair bouwen heeft Zwolle nog geen vastgesteld beleid. Wel onderschrijft Zwolle de landelijke doelstellingen; in 2030 wil zijn 50% circulair zijn en in 2050 100%. Dit is een forse opgave en dat vraagt inzet van initiatieven waarbij nieuw gebouwd wordt en/of gesloopt. De landelijk gebruikte maatstaf om de milieu-impact van materialen te meten is de MPG (Milieu Prestatie Gebouwen). Bij nieuwbouw dient bij de aanvraag omgevingsvergunning een berekening gegeven te worden van de MPG.

De MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Het gaat hierbij om nieuwe kantoorgebouwen (groter dan 100 m²) en om nieuwbouwwoningen. Per 1 januari 2018 geldt voor de MPG een maximum grenswaarde van 1,0. Op 1 juli 2021 is de milieuprestatie voor nieuwe woningen (niet voor kantoren) aangescherpt van 1,0 naar 0,8. Het landelijke doel is om de eis stapsgewijs scherper te stellen en uiterlijk in 2030 te halveren.

Daarnaast heeft de gemeente in aanzet naar nieuw beleid voor circulair bouwen een viertal strategieën opgesteld, die behulpzaam zijn bij de overgang naar een circulaire bouwpraktijk. Deze strategieën zijn:
1. Voorkom uitval en afval
2. Bouw flexibel, demontabel en losmaakbaar
3. Gebruik biobased materialen
4. Gebruik materialen uit reststromen.

Voor de sloop en nieuwbouw ligt het voor de hand om te kijken naar hergebruik van grondstoffen die vrij komen bij de sloop. Voor het ontwerp is het belangrijk om na te denken over flexibiliteit, is de indeling aan te passen bij veranderend gebruik. En bij de bouw goed na te denken over het gebruik van materialen, bij voorbaat dat materialen los van elkaar blijven en daarmee demontabel zijn. En tenslotte zoeken naar synergie tussen de verschillende ambities.

6.5 Beheer en onderhoud

In de volgende paragraaf worden de volgende partijen benoemd:

- De Opdrachtgever: De gemeente Zwolle, mede namens Filmtheater Fraterhuis;
- Het Ontwerpteam: Het ontwerpteam (Architect/Installatietechnisch adviseur/Constructeur/andere adviseurs);
- De Eindgebruiker: Filmtheater Fraterhuis (en wellicht ook de gemeente Zwolle).

Onderhoud moet efficiënt mogelijk zijn aan de hand van de hierna gestelde eisen.

Dit geldt ook voor schoonmaakactiviteiten. Echter, Filmtheater Fraterhuis wil deze werkzaamheden niet verbergen: Schoonmaakwerkzaamheden moeten ook tijdens openingstijden in het volle zicht van het publiek worden uitgevoerd. Het kan zijn, dat hiervoor medewerkers met een afstand tot de arbeidsmarkt worden ingezet.

Voor de door Filmtheater Fraterhuis alsmede door de gemeente Zwolle in beheer te nemen gebouwdelen gelden de volgende eisen:

- Alle representatieve ruimten zijn voorzien van middelen voor onderhoud aan wanden, plafonds, eventuele glasoppervlakken en verlichting.
- Daartoe moeten deze ruimten zijn voorzien van hetzij vaste onderhoudsvoorzieningen, hetzij toegang voor mobiele onderhoudsapparatuur. De beschikbare toegangen en de draagkracht van de vloeren moeten hierop zijn voorbereid.
- De terreininrichting moet zijn afgestemd op te gebruiken schoonmaak-materieel. Dit omvat bereikbaarheid, geschiktheid van verhardingen en stabiliteit en draagkracht van verhardingen;
- Filmtheater Fraterhuis cq. de gemeeente Zwolle dienen betrokken te worden bij de keuze van materialen en afwerkingen en daarbij is het uitgangspunt toepassing van onderhoudsarme en onderhoudsvriendelijke materialen.
- Op basis van voorliggend Programma van Eisen dient een ingebruiknameplan en een Handboek Gebouw te worden aangeleverd. Het ingebruiknameplan beschrijft hoe het gebouw na oplevering in bedrijf wordt gesteld. In het Handboek Gebouw zijn fabricaten, garanties, RAL-kleuren, onderhoudsvoorschriften en dergelijke samengebracht. Hierbij behoort een MJOP, revisietekeningen, etcetera.
- De toepassing van voorspellend onderhoud moet worden onderzocht, met inbegrip van de mogelijkheid van SMART Building-oplossingen;
- Overwegingen in de ontwerpfase moeten door het Ontwerpteam, de Opdrachtgever en de Eindgebruiker gezamenlijk worden gemaakt.

8.10.3 Onderhouds-eisen Filmtheater Fraterhuis

Bereikbaarheid van technische componenten

- Alle componenten en onderdelen van installaties moeten goed bereikbaar en benaderbaar zijn zonder dat het primaire proces wordt verstoord;
- Het onderhoud van installaties mag slechts een minimum van de betrokken ruimten betreffen. In die zin heeft horizontale clustering van technische infrastructuur per afdeling of verdieping de voorkeur boven verticale clustering;
- Componenten en onderdelen moeten voldoen aan reguliere industriële normen en eenvoudig aan te schaffen zijn. Componenten zijn op termijn eenvoudig vervangbaar;
- In geval van calamiteiten moeten technische ruimten (installatieruimtes) snel en veilig bereikbaar zijn voor hulpdiensten en technisch personeel;
- ICT-infrastructuur mag NIET geïntegreerd zijn in verplaatsbare wanden of bouwelementen; Kabelgoten moeten bereikbaar en toegankelijk zijn;
- Hoofdschakelaars, kleppen en hoofdafsluiters mogen NIET in gebruiksruimten worden geplaatst, maar moeten goed bereikbaar zijn in een verkeersruimte, zonder de toegankelijkheid te belemmeren.

Toegankelijkheid van het gebouw voor onderhoudsdoeleinden

- De toegankelijkheid voor schoonmaak- en onderhoudsdoeleinden van de gevel en puien van bijvoorbeeld trappenhuizen en verkeersruimten moet in de Ontwerpfase worden bewaakt.
- Indien bijvoorbeeld een verhuisluik in de gevel wordt toegepast (of een wegneembaar geveldeel) dan dient de detaillering van de gevel zodanig te zijn, dat de gevel plaatselijk kan worden gedemonteerd en geopend.
- Gebouwgebonden technische ruimten en/of installatieschachten zijn niet geïntegreerd in structurele elementen van het gebouw om de bereikbaarheid te waarborgen.
- Vloerbelastingen (bijv. in hoofdverkeersruimten) moeten worden berekend voor de toe te passen onderhoudsapparatuur.
- Gebouwgebonden technische ruimten zijn gesloten, geluidsgeïsoleerd en geven minimale overlast bij uitstroomopeningen (luchtsnelheden / geluid).
- Installaties en bijvoorbeeld uitblaasroosters worden geïntegreerd in de architectuur van het gebouw.

Beheer- en onderhoudsaspecten filmapparatuur

- Bij oplevering en ingebruikname van Filmtheater Fraterhuis moet gedocumenteerd zijn waar apparatuur en kabels aanwezig zijn, hoe zij bereikbaar zijn en hoe zij onderhoudbaar zijn.
- Een handleiding moet beschikbaar zijn over de werking van de apparatuur, (gedeeltelijke) afkoppelbaarheid, bijzondere voorzorgsmaatregelen etcetera.

Onderhoudsaspecten met betrekking tot logistiek

- De breedte van de interne transportwegen moet zijn afgestemd op het transport van de virtuele verhuiskist (breedte van de doorgangen 1,80 m, hoogte van de doorgangen 2,50 m). Zie het virtuele object in paragraaf 4.4.‘Interne transportwegen’ van dit Programma van Eisen.

- Het gebouw is toegankelijk voor een virtueel object (‘de Black Box’) met afmetingen van (B*D*H) (1000 mm x 2000 mm x 2200 mm) en een massa van 500 kg.

- Ten minste 1 lift is te gebruiken als goederenlift (tevens voor levensmiddelen).

BIJLAGEN

- Van toepassing zijnde documenten en uitgangspunten
- Gedetailleerde berekening van de ruimtebehoefte
- Concept demarcatielijst
- ‘Programma van Eisen Bioscoopzalen’ door CinemaNext.

A1 Van toepassing zijnde documenten en uitgangspunten

De nakoming van de hier gestelde Algemene Voorwaarden is een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor opdrachtgever (Gemeente Zwolle in samenwerking met Filmtheater Fraterhuis) en opdrachtnemer (het Ontwerpteam). Met behoud van het inhoudelijk gestelde, dienen beide partijen akkoord te gaan met, en zitting te nemen in, een gremium dat het proces integraal aanstuurt. Met name op de raakvlakken van de levering Casco+ en Inbouw is afstemming noodzakelijk.

In voorliggend PvE zijn de eisen aanvullend op het wettelijke kader omschreven. In enkele gevallen is een verbijzondering van de wettelijke eis omschreven. Bij tegenstrijdigheid van eisen prevaleert de strengste eis.

Duurzaamheid, Klimaatadaptiviteit, Circulariteit

Voor wat betreft Duurzaamheid is de toepassing van maatregelen, die zich binnen 5 jaar terugverdienen, verplicht.

In de rapportage: ‘Circular Buildings – een meetmethodiek voor losmaakbaarheid 2.0’ d.d. mei 2021 wordt een meetmethodiek Losmaakbaarheid gepresenteerd door een consortium van Alba Concepts, Dutch Green Building Council, Rijksdienst voor Ondernemend Nederland en W/E Adviseurs in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en de Transitieagenda Circulaire Bouweconomie. Deze meetmethodiek biedt handvatten voor de bepaling van een Losmaakbaarheidsindex als KPI voor een bouwproject.

Film- en bioscooptechnische normen en uitgangspunten

- Programma van Eisen Bioscoopzalen Filmtheater Fraterhuis door CinemaNext;
- Verslag bespreking Filmtechniek V5 d.d. 14 oktober 2021 door CinemaNext (de ruimteberekening in de bijlage bij voorliggend Programma van Eisen prevaleert);
- ‘How to design a Cinema Auditorium’, Rolv Gjestland, versie 24.10.2019;
- Infoblad Toegankelijkheid, Nederlandse Vereniging van Bioscopen en Filmtheaters (NVBF), Redactie Floor Kulker, editie 2016;
- Derde Convenant Preventie Gehoorschade Versterkte Muziek, o.a. NVBF, versie 05 12 18;
- Infoblad Brandveiligheid in de Bioscoop en het Filmtheater, NVBF, editie 2015 / 2018 met check in 2021;
- Infoblad Bouwen, NVBF, Jan Huib Pannekoek, editie 2021;
- Infoblad Brance gerelateerde zaken, NVBF, Jan Huib Pannekoek, editie 2021.

Algemeen geldende normen en uitgangspunten

Op het ontwerp en het gebouw c.q. de gebouwen zijn de algemeen geldende en in het Bouwbesluit genoemde normen en voorschriften van toepassing. Van alle wetgeving, genoemde normen en uitgangspunten is de actuele versie van toepassing.

In het ontwerp dient te worden voldaan aan relevante wet- en regelgeving waaronder, maar niet gelimiteerd tot, het volgende:

- het vigerende Omgevingsplan;
- het Bouwbesluit (2012) of de meest actuele versie;
- het Nieuw Burgerlijk Wetboek;

- BREEAM-NL of van toepassing zijnde maatstaven voor duurzaamheid;
- de Gemeentelijke bouwverordeningen;
- Bestemmingsplan;
- Eventuele erfdienstbaarheden;
- eisen gesteld door de nutsbedrijven;
- de Wet Milieubeheer (WABO);
- de Arbo Wet, Veiligheidsbesluiten Restgroepen en van toepassingen zijnde P-bladen van de Arbeidsinspectie de relevante normbladen van NEN en ISO;
- NEN-normen;
- NPR-richtlijnen;
- Handboek voor Toegankelijkheid (7e druk);
- Luka (air duct) manual;
- VEWIN (water company association) guidelines;
- ISSO richtlijnen;
- HACCP norm voor ruimten waar voedsel wordt bereid en gedistribueerd;
- Waterleidingbesluit;
- SCIOS;
- KOMO certificaten, attesten, keurmerken en richtlijnen.

Van alle van toepassing zijnde normen, voorschriften en dergelijke gelden de laatste uitgaven.

Het Ontwerpteam is verantwoordelijk voor het aanvragen en verkrijgen van wettelijk vereiste vergunningen en toestemmingen waaronder bestemmingsplan wijzigingen en omgevingsvergunning, die met de ontwikkeling te maken hebben en in dit kader verplicht zijn. De reclamevergunning wordt aangevraagd door Filmtheater Fraterhuis.

Definities van oppervlaktebegrippen conform NEN 2580 ‘Oppervlakten & Inhouden van gebouwen’, uitgave 2007 en correctieblad NEN 2580 C1 2008, gemeten conform de NTA 2581.

Afmetingen van kantoorwerkplekken conform NEN 1824, editie 2010.

Uitvoeren van een simulatie ter bepaling van windhinder conform NEN 8100. Dit is een norm voor de beoordeling van het windklimaat. De norm werkt met uurgemiddelde windsnelheden (m/s) gerelateerd aan de overschrijdingskans in percentage van uren per jaar. In een tabel is voor verschillende situaties en activiteiten (doorlopen, slenteren, langdurig zitten) aangegeven of het windklimaat slecht, matig of goed is.

Alle berekeningen die ten grondslag liggen aan het ontwerp en bijbehorende voorgestelde installaties dienen bij het inleveren van het voorlopig ontwerp te worden aangeboden ter controle. Wij verwijzen hierbij ook naar de door de gemeente Zwolle opgestelde DNR-lijst voor het Voorlopig Ontwerp. Daarbij eisen wij minimaal:

- EPC berekeningen;
- Vermogenbalans;
- Vluchtwegberekening, opvangcapaciteit en bezettingsgraad-berekeningen;
- Verlichtingberekeningen.

Het realisatieteam dient de uitwerking van de plannen te verrichten volgens de zogenaamde BIM (Bouw Informatie Model) werkmethodiek, waarmee bij de uitwerking van de gebouwen door de diverse disciplines wordt samengewerkt. Protocol vast te stellen in overleg met de opdrachtgever.

Na oplevering van een gebouw dient het realisatieteam een gebruikshandleiding aan gemeente Zwolle / Filmtheater Fraterhuis op te leveren.

Bij de oplevering van een gebouw dient het realisatieteam een logboek brandveiligheid aan Gemeente Zwolle / Filmtheater Fraterhuis op te leveren. Dit logboek omvat alle gegevens welke op grond van het Bouwbesluit en de geldende normen in een logboek moeten worden opgenomen.

Bij de oplevering van het gebouw zal het realisatieteam een lijst opleveren van de lopende onderhoudsverplichtingen en aangeven op welke onderdelen de Gemeente Zwolle / Filmtheater Fraterhuis nog onderhoudsverplichtingen dient aan te gaan teneinde de continuïteit van de exploitatie van het gebouw te kunnen borgen.

A2 Gedetailleerde berekening van de ruimtebehoefte

Filmtheater Fraterhuis

datum: 29 oktober 2025; versie 2.1

Ruimtelijk Programma van Eisen

ID	Ruimtetype	Ruimte-grootte	# ruimten	Capaciteit	Capaciteit totaal	Nuttige Vloeropper-vlakte	Toelichting	Daglicht	Vrije verdieping-hoogte	Gelijkmatig verdeelde vloer-belasting
		nuttige m²	eenheden	# personen	# personen	nuttige m²		ja/nee	m1	KN/m2
								ja	3,3	5,0
	Ruimtelijk Programma van Eisen									
							Ambitie: 200.000 bezoekers per jaar. Maatgevend voor gelijktijdige aanwezigheid is 300 personen.			
	Ontvangst- en receptieruimte									
	Entree / inloop	30,0	n.t.b.			p.m.	Inloopgebied. Te realiseren in Bruto/Nuttig-factor.			
	Kassa en infobalie	12,0	n.t.b.	2	2	12,0	Dubbelgebruik van Infobalie en Kassa; gekoppeld aan entrée; positie van gastvrouw/heer (informatieverstrekking is hoofdzaak; 95% kaartverkoop is online)			
	Cinema-Shop	20,0	1			20,0				
	Opslagruimte Cinema-Shop	10,0	1			10,0		nee	2,4	
	Ontvangstruimte / circulatieruimte	90,0	n.t.b.	100	100	90,0	30% van de totale bezoekerscapaciteit incl. Medialab = (417 personen * 30%) = 140 personen; afgerond 150 personen 100 personen kunnen tegelijkertijd staande receptie hebben * 0.9 m2 FNO = 90 m2 FNO receptieruimte. Cinematografische aankleding & sfeer, zicht op de stad en het gebouw. Mogelijkheid tot afschermen bezoekers en gasten Filmtheater. Studie MAAN gaat uit van in totaal 400 bruto m2 voor horeca.			
	Ontvangstruimte / zitplaatsen	100,0	n.t.b.	50	50	100,0	50 personen hebben zitruimte * 2,0 m2 FNO per zitplek = 100 m2 FNO Balie met uitgiftemogelijkheid van koffie, bonbons, eventueel gebak; plaats voor 4 medewerkers; balielengte 10 m * (totale diepte (0.60 m balie + 1.80 m verkeer + 0.60 m bergruimte) = 3,0 m) = 30 m2 FNO; Openheid en transparantie. Balie bedient ontvangstruimte. Mogelijkheid tot afschermen bezoekers en			
	Ontvangstruimte / Uitgiftebalie	30,0	n.t.b.			30,0	gasten Filmtheater			
	Bergruimte levensmiddelen uitgiftebalie	12,0	1			12,0	Bergruimte horeca (levensmiddelen)	nee		
	Bergruimte uitgiftebalie non-food	6,0	1			6,0	Bergruimte keukenbenodigdheden	nee		
	Opslagruimte afval	12,0	1			12,0	Opslagruimte afval (gescheiden afvalopslag)	nee	2,4	
	Sanitair bij Ontvangst- en receptieruimte									
	Garderobe	15,0	1			15,0	Centraal gepositioneerd; Voor 150 personen * 0,10 m2/persoon. Onderstreept gastvrijheid. Vrijwilliger aanwezig.	nee	2,4	2,5
	Kluisjes	18,0	1			18,0	30% van de totale bezoekerscapaciteit = 150 personen; 0.6 kluisje per bezoeker = 90 kluisjes; 0.2 m2 per kluisje; gestapeld in 3 niveaus (B = 40, H = 60, D = 60 cm)	nee	2,4	2,5
	Toiletten bij Ontvangst- en Receptieruimte (alle genderneutraal uit te voeren)						Sanitair gebaseerd op gebruik door 30% van de totale zaalcapaciteit = afgerond 150 personen : 15 sanitaire toestellen = 10 toiletten (4H + 4D + 2N) + 1 MiVa-toilet			
	Toiletten Neutraal incl. voorruimte	3,0	4	0	0	12,0	Per toilet eigen voorruimte te voorzien (wastafel, warm&koud water, spiegel).	nee	2,4	2,5
	Toiletten Neutraal incl. voorruimte	3,0	4	0	0	12,0		nee	2,4	2,5
	Toiletten Neutraal incl. voorruimte	3,0	2	0	0	6,0		nee	2,4	2,5
	MiVa-toilet	5,0	1	0	0	5,0		nee	2,4	2,5
	Werkkast	2,0	1			2,0	1 Werkkast per verdieping; Warm en koud stromend water, uitstortgootsteen, opstelruimte voor schoonmaakmaterieel	nee	2,4	2,5
	Totaal Ontvangst- en Receptieruimte				2	362				

	Ruimtelijk Programma van Eisen									
							Maatgevend voor gelijktijdige aanwezigheid is 300 personen. Daarboven geldt Brandweer-eis Ontvluchten. Samenvatting filmzalen volgens studie door bureau MAAN, 16 januari 2024; bij berekening nuttige vloeroppervlakte per zaal uitgegaan van 1,50 nuttige m2 per stoel inclusief projectiecabine 12 nuttige m2.			
	Filmzalen						***Ontleend aan PvE CinemaNext***			
	Filmzaal groot 143 stoelen	215,0	1	143	143	215,0	1,50 nuttige m2 per stoel. Inclusief projectieruimte. Paraboltribune. L : B = 1,8 : 1	nee	7	5,0
	Evenementruimte direct bij filmzaal (is deel van verkeersruimte)					p.m.	50% zaalcapaciteit * 1,00 m2; zie Verkeersruimte aan einde berekening	ja		
	Filmzaal medium 70 stoelen	105,0	1	70	70	105,0	1,50 nuttige m2 per stoel. Inclusief projectieruimte. Paraboltribune. L : B = 1,5 : 1	nee	6	5,0
	Evenementruimte direct bij filmzaal (is deel van verkeersruimte)					p.m.	50% zaalcapaciteit * 1,00 m2; zie Verkeersruimte aan einde berekening	ja		
	Filmzaal medium 64 stoelen	96,0	1	64	64	96,0	1,50 nuttige m2 per stoel. Inclusief projectieruimte. Paraboltribune. L : B = 1,5 : 1	nee	6	5,0
	Evenementruimte direct bij filmzaal (is deel van verkeersruimte)					p.m.	50% zaalcapaciteit * 1,00 m2; zie Verkeersruimte aan einde berekening	ja		
	Filmzaal medium 64 stoelen	96,0	1	64	64	96,0	1,50 nuttige m2 per stoel. Inclusief projectieruimte. Paraboltribune. L : B = 1,5 : 1	nee	6	5,0
	Evenementruimte direct bij filmzaal (is deel van verkeersruimte)					p.m.	50% zaalcapaciteit * 1,00 m2; zie Verkeersruimte aan einde berekening	ja		
	Filmzaal medium 46 stoelen	70,0	1	46	46	70,0	1,50 nuttige m2 per stoel. Inclusief projectieruimte. Lineaire tribune. L : B = 1,5 : 1.	nee	5,5	5,0
	Evenementruimte direct bij filmzaal (is deel van verkeersruimte)					p.m.	50% zaalcapaciteit * 1,00 m2; zie Verkeersruimte aan einde berekening	ja		
	Multimedialab	90,0		n.t.b.	n.t.b.	90,0	Exclusief projectie/regieruimte. Vrije vlakke vloer. L : B = 1 : 1	nee	5,5	5,0
	Evenementruimte direct bij filmzaal (is deel van verkeersruimte)					p.m.	50% zaalcapaciteit * 1,00 m2; zie Verkeersruimte aan einde berekening	ja		
	Sanitair bij filmzalen						Sanitair bij filmzalen gebaseerd op bloksgewijs gebruik door 30% van de totale zaalcapaciteit per verdieping; tussen 2 en 4 toiletten afgerond naar 4 toiletten.			
	Alle toiletten genderneutraal; eigen voorruimte per toilet						Per toilet eigen voorruimte te voorzien (wastafel, warm&koud water, spiegel).			
	Sanitair filmzaal groot 143 stoelen	3,0	5			15,0	30% * 143 stoelen = 48 : 10 = 5 toiletten	nee	2,4	2,5
	Sanitair filmzaal medium 70 stoelen	3,0	4			12,0	30% * 70 stoelen = 33 : 10 = 4 toiletten	nee	2,4	2,5
	Sanitair filmzaal medium 64 stoelen	3,0	4			12,0	30% * 70 stoelen = 33 : 10 = 4 toiletten	nee	2,4	2,5
	Sanitair filmzaal medium 64 stoelen	3,0	4			12,0	30% * 64 stoelen = 33 : 10 = 4 toiletten	nee	2,4	2,5
	Sanitair filmzaal medium 46 stoelen	3,0	2			6,0	30% * 46 stoelen = 15 : 10 = 2 toiletten	nee	2,4	2,5
	Sanitair Multimedialab	3,0	2			6,0	2 toiletten	nee	2,4	2,5
	Werkkast	2,0	6			12,0	1 Werkkast per verdieping; Warm en koud stromend water, uitstortgootsteen, opstelruimte voor schoonmaakmaterieel	nee	2,4	2,5
	Opstelruimte transportkarretjes annex verkeersruimten	2,0	6			12,0	Transportkarretjes B = 60 cm, L = 80 cm, H = 120 cm. Congresbenodigdheden, kantoorbenodigdheden, banners, educatieve materialen. Annex verkeersruimten.	nee	2,4	2,5
	Totaal Filmzalen				387	759				

	Kantoorgedeelte medewerkers & vrijwilligers									
							Studie MAAN gaat uit van 100 m2 BVO kantoren			
	Kantoorwerkplek directeur	18,0	1	1	1	18	Tevens overlegmogelijkheid 6 personen.	ja	2,7	2,5
	Kantoorwerkplek multigebruik	18,0	1	3	3	18	Maximaal 3 werkplekken	ja	2,7	2,5
	Kantoorwerkplekken secretariaat en medewerkers	7,0	4		4	28	Persoonlijke eigendommen in rolkarretje	ja	2,7	2,5
	Controlekamer/regiekamer/stilteruimte	18,0	1	1	1	18	Monitoring van alles wat er in de filmzalen gebeurt; mogelijkheid tot ingrijpen in de programmering	ja	2,7	2,5
	Kluis fysieke hardware en software films	2,0	1			2	Afsluitbare kast in kantoorgedeelte; Geventileerd met standaard ventilatielucht; aansluiting op hoogwaardig Internet; opbergmogelijkheid hardware films	nee	2,7	2,5
	Totaal kantoorwerkplekken				*8*	*84*				
	Overlegruimten									
	Sociaal ontmoetingspunt / aanlandplek medewerkers & vrijwilligers	60,0	1	30	30	60	Zitmogelijkheid voor 30 personen			
	Totaal overlegruimten				*30*	*60*				
	Ondersteunend bij werkplekken									
	Locatie multifunctional medewerkers	n.t.b.	n.t.b.	0	0	6	Incl. opslag stationery (briefpapier etc.)		2,7	2,5
	Postvakken medewerkers/vrijwilligers	n.t.b.	n.t.b.	0	0	2	Bij sociaal ontmoetingspunt		2,7	2,5
	Totaal ondersteunend bij werkplekken				*0*	*128*				
	Ondersteunend centraal									
	Pauzeruimte medewerkers en vrijwilligers					p.m.	In Sociale ruimte 30 personen.			
	Pantry medewerkers / vrijwilligers	6,0	1	0	0	6	Uit zicht van bezoekers		2,7	2,5
	Opslag algemeen	12,0	1			12				
	Toiletten medewerkers/vrijwilligers					p.m.	Gebruik maken van toiletten bezoekers	*nee*	2,4	2,5
	Totaal ondersteunend bij centraal				*0*	*18*				
	Totaal kantoorgedeelte medew. & vrijwilligers		11,0		8,0	290,0				

Bijkomende ruimten

Bijkomende ruimten

	Totaal bijkomende ruimten		0			0,0	

Nuttige vloeroppervlakte publieksfuncties (Ontvangst en Filmzalen	**1.121,00**		
Ontwerpverlies / indelingsverlies	56	5,0%	
Vloeroppervlakte horizontaal verkeer algemene toeslag (niet berekend over evenementruimte bij filmzalen)	177	15,0%	
Evenementruimte direct bij filmzaal 143 stoelen (is deel van verkeersruimte)	70	143 stoelen * 50% zaalcapaciteit * 1,00 m2	
Evenementruimte direct bij filmzaal 70 stoelen (is deel van verkeersruimte)	35	70 stoelen * 50% zaalcapaciteit * 1,00 m2	
Evenementruimte direct bij filmzaal 64 stoelen (is deel van verkeersruimte)	32	64 stoelen * 50% zaalcapaciteit * 1,00 m2	
Evenementruimte direct bij filmzaal 64 stoelen (is deel van verkeersruimte)	32	64 stoelen * 50% zaalcapaciteit * 1,00 m2	
Evenementruimte direct bij filmzaal 46 stoelen (is deel van verkeersruimte)	23	46 stoelen * 50% zaalcapaciteit * 1,00 m2	
Evenementruimte direct bij multimedialab (is deel van verkeersruimte)	24	48 stoelen * 50% zaalcapaciteit * 1,00 m2	
Verplaatsbare binnenwanden (niet berekend over evenementruimte bij filmzalen)	27	2,0%	
Verhuurbare vloeroppervlakte publieksfuncties	**1.623,75**		
Vloeroppervlakte verticaal verkeer	97	6,0%	
Vloeroppervlakte technische installaties	120	7,0%	
Netto vloeroppervlakte publieksfuncties	**1.841,66**		
Constructie en gevel	74	4,0%	
Bruto vloeroppervlakte publieksfuncties	**1.915,33**		

Nuttige vloeroppervlakte bedrijfsfuncties	**290,00**			
Ontwerpverlies / indelingsverlies	17	6,0%		
Vloeroppervlakte horizontaal verkeer	46	15,0%		
Verplaatsbare binnenwanden	21	6,0%		
Verhuurbare vloeroppervlakte bedrijfsfuncties	**374,72**			1.998,47
Vloeroppervlakte verticaal verkeer	15	4,0%		
Vloeroppervlakte technische installaties	27	7,0%		
Netto vloeroppervlakte bedrijfsfuncties	**416,99**			
Constructie en gevel	17	4,0%		
Bruto vloeroppervlakte bedrijfsfuncties	**433,67**			2.348,99

Bruto/Nuttig factor alle functies samen

Totaal Bruto Vloer Oppervlakte (exclusief terreinfuncties)	**2.349**	**1,66**

Buitenruimten / Terrein

Terrein en/of kelder	Ruimte-grootte m²	# ruimten [Nr.]	Capaciteit [Nr.]	Capaciteit totaal	Nuttige Vloeropper-vlakte m²	
Fietsenstalling; Medewerkersdeel	2,20	p.m.	30		66	Incl. verkeersruimte tussen stallingsplaatsen
Fietsenstalling; Bezoekersdeel	2,20	p.m.	150		330	Incl. verkeersruimte tussen stallingsplaatsen
Parkeerplaatsen mindervaliden	30,00	p.m.	1		30	Parkeren op maaiveld of voorrijdmogelijkheid
Parkeerplaatsen	25,00	p.m.	0		0	Parkeren in garage
Totaal terrein		0			426,0	

Haskoning
Enhancing Society Together

A3 Concept demarcatielijst

	Levering Ontwerpteam / Realisatie-team	Levering opdracht-gever	Levering Ontwerpteam / Realisatie-team	Levering opdracht-gever	Levering eindgebruiker / Exploitant / Huurder*	Levering opdrachtgever	Levering eindgebruiker / Exploitant / Huurder*	Realisatie & leverings-omvang	Realisatie & leverings-omvang	
	CASCO+	CASCO+	Inbouwpakket	Inbouwpakket	Inbouwpakket	Losse inrichting	Losse inrichting	Levering te integreren in bouwproces aanbieder	Levering en realisatie na oplevering	Toelichting
										* Als Huurder kan optreden Filmtheater Fraterhuis, Gemeente Zwolle of derde partij (horeca-exploitant)
Gebouw, bouwkundig en constructies										
Fundering, draagconstructie en gebouwomhulling; Dragende constructie-elementen (kolommen, wanden, schachten), stabiliteitselementen, vloeren en fundatie, gevels met openingen, ramen en deuren in gevel, dak(en) inclusief dakafwerkingen, ventilatieroosters en doorvoeren, ombouw van technische installaties waar niet geplaatst in een inpandig technische ruimte	X							X		
(Buiten)zonwering	X							X		
Lichtwering aan binnenzijde gevel					X				X	Detaillering van het casco is voorbereid op het aanbrengen va lichtwering achteraf door de gebruiker
Verhuur-modulescheidende gesloten wanden, compleet inclusief afwerking	X							X		Functionele compartimentering
Toegangsdeuren & lichtopeningen & ramen in verhuur-modulescheidende wand, inclusief wandafwerking	X							X		
Gebruiksmodulescheidende gesloten wanden inclusief ramen en deuren en inclusief wandafwerking	X							X		Functionele scheidingen voor o.a. beheersing van binnenklimaat, brand- en rookwering en akoestiek
Scheidingswanden binnen gebruiksgebieden inclusief ramen en deuren; inclusief wandafwerkingen	X							X		
Aanvullende specifieke bouwkundige voorzieningen aan vloeren en/of constructie	X							X		Goten, sparingen
Constructieve vloeren	X							X		Inclusief eventueel plaatselijk verzwaarde vloervelden
Vloerafwerkingen	X							X		Coatings, tapijt, etc.
Wandafwerkingen	X							X		
Plafonds in filmzalen	X							X		
Plafonds in horecaruimten	X							X		
Plafonds in verkeersruimten	X							X		
Systeemplafonds in kantoor- en facilitaire omgeving	X							X		Inclusief geïntegreerde voorzieningen voor verlichting, ventilatie, verwarming en koeling
Systeemplafonds in overige ruimten	X							X		Inclusief geïntegreerde voorzieningen voor verlichting, ventilatie, verwarming en koeling
Aanvullende specifieke bouwkundige voorzieningen aan wanden, plafonds, etc.	X							X		Akoestiek, isolatie
Ruimten voor gebouwgebonden techniek inclusief toegangen, benodigde ventilatie & koeling en benodigde aansluitingen	X									
Ruimte voor gebruikergebonden infrastructuur, bijvoorbeeld voor ICT	X							X		
Bouwkundige doorvoeren ten behoeve van infrastructuur voor utilities	X							X		
Gebouw, technische installaties en voorzieningen										
W-voorzieningen										
Koud- en warmtapwater sanitaire groepe	X							X		
Aansluitingen en afvoeren voor pantrie								X		
Aansluitingen en afvoeren voor horecafuncties, te exploitere door Filmtheater Fraterhuis	X							X		
Aansluitingen en afvoeren voor horecafuncties, te exploitere door derden	X							X		
Technische infrastructuur, hydroforer	X							X		
Brandslanghaspels	X							X		
Hemelwaterafvoe	X							X		
Vuilwaterafvoer incl. aansluiting op openbaar rio	X							X		Sanitaire groepen en standaard facilitaire voorzieninge
Toiletgroepen inclusief sanitaire meubels en afwerkinge	X							X		
Ventilatie, verwarming en koeling										
Centrale opwekking van ventilatiecapaciteit voor gebouw en hoofdfuncties (filmzalen, hospitality, kantoorfuncties) bij de gestelde gelijktijdigheidseisen	X							X		
Centrale warmteopwekking, voldoende voor gestelde comfort-eisen en gestelde gelijktijdigheidseisen	X							X		
Centrale opwekking van koude, voldoende voor gestelde comfort-eisen en gestelde gelijktijdigheidseisen	X							X		In kantooromgeving inclusief 20 W/m² warmtedissipatie apparatuur; gem. 1 persoon (70W) per 10 m²
Luchtbevochtiging indien noodzakelijk bij gestelde comforteisen (in ontwerpfase te bezien en bij voorkeur te vermijden in verband met energieverbruik)	X							X		
Technische infrastructuur voor ventilatie naar de betreffende ruimten (filmzalen, hospitality, kantoorfuncties, verkeersruimten)	X							X		
Filmzalen: Ventilatie, regelbaar conform de gestelde comfort-eisen; Verwarming en koeling conform gestelde comfort-eisen	X							X		
Hospitalityfuncties: Ventilatie, regelbaar conform de gestelde comfort-eisen; Verwarming en koeling conform gestelde comfort-eisen	X							X		
Kantoorfuncties: Ventilatie, regelbaar conform de gestelde comfort-eisen; Verwarming en koeling conform gestelde comfort-eisen	X							X		
Incidentele additionele klimaatbeheersing op ruimteniveau (extra ventilatie, koeling en verwarming, afzuiging, etc.)	X							X		
Klimaatregeling (ventilatie, koeling en verwarming) per hoofdfunctie (filmza(a)l(en), hospitalityruimte, kantoorfuncties, verkeersruimten)	X							X		
Distributie klimaatregelsystemen tot op ruimteniveau	X							X		

	Levering Ontwerpteam / Realisatie-team	Levering opdracht-gever	Levering Ontwerpteam / Realisatie-team	Levering opdracht-gever	Levering eindgebruiker / Exploitant / Huurder*	Levering opdrachtgever	Levering eindgebruiker / Exploitant / Huurder*	Realisatie & leverings-omvang	Realisatie & leverings-omvang	
	CASCO+	CASCO+	Inbouwpakket	Inbouwpakket	Inbouwpakket	Losse inrichting	Losse inrichting	Levering te integreren in bouwproces aannemer	Levering en realisatie na oplevering	**Toelichting**
Aanzuig- en afzuigroosters lucht; ventilatieroosters technische ruimten; geveldoorbrekingen	X							X		klimaatinstallaties, voor zover deze niet zijn geplaatst in inpandige installatieruimten
Elektrotechniek										
Elektrotechnische gebouwaansluiting en hoofdverdeelkast	X							X		
Elektrotechnische onderverdeelkasten en bekabeling vanuit hoofdverdeelinrichting naar hoofdfuncties in gebouw (filmzale hospitalityvoorzieningen, kantoorfuncties, verkeersruimten)	X							X		
Elektrotechnische onderverdeelkasten en bekabeling vanuit hoofdverdeelinrichting voor overige ruimten	X							X		Inclusief kabelwegen, ladderbanen, leidingtracees, buizen.
Verlichting conform uitgangspunten Fraterhuis	X							X		
Verlichting conform uitgangspunten Gemeente Zwolle								X		Verlichtingsvermogen is beschikbaar door verhuurder
Aansluitingen elektra voor kantoorfunctie in wandgoot (4 x WCD per 6.0 m2 FNO kantooroppervlakte); elektrische vermogensvraag tot 20 W/m²	X							X		Een wandgoot ontsluit een ruimtelijke zone met een diepte van ten hoogste 4,80 meter. Bij een grotere ruimte-(zone)diepte worden additionele voorzieningen opgenomen, bijvoorbeeld een tweede wandgoot of beschikbare zakpunten uit het plafond met hetzelfde modulaire grid.
Brandwerende doorvoeren voor de technische infrastructuur	X							X		Aanleg en afdichting
Lokale energie-opwekking (PV-paneler	X							X		
ICT										
Aansluiting op glasvezelnetwerk	X							X		
. CAT6E (of actuele norm) 2 bekabelde aansluitpunten per 6.0 m2 FNO kantooroppervlakte; aansluitpunten voorzien in wandgoot	X							X		
. Bedrade aansluitpunten voor WIFI in plafond per 40 m2 VVO in kantoor- en hospitalityfuncties	X							X		Volledige WIFI-dekking in gebouw; bij ieder WIFI-accesspoint ook 1x wcd 230V opnemen
. Bedrade aansluitpunten eindigend in SER en MER-ruimten	X							X		
Lege kabelgoten voor ICT bekabeling	X							X		
Lege buisvoorzieningen ten behoeve van toegangscontrole en beveiliging; sluitplan in ontwerpfase te bepalen	X							X		
Bekabeling ten behoeve van toegangscontrole				X					X	
Actieve apparatuur ten behoeve van toegangscontrole e beveiliging				X					X	
Actieve apparatuur ICT							X		X	
Technische installaties en voorzieningen overig										
Centrale entrée en verkeersruimte	X							X		
Liften inclusief regelapparatuu	X							X		
Lichthinderwering (binnenzonwering				X					X	Bij voorkeur meenemen in de bouwstroom
Gebouw Beheer Systeem (GBS) in aanvulling op regelinstallatie	X							X		Functionaliteit te definiëren in Ontwerpfase.
Brandbeveiliging en -detectie	X							X		
Toegangscontrole, systeem en bekabeling				X					X	Zowel voor gebouwschil als op ruimteniveau (indien nodi In casco voorbereidingen (loze leidingtracé's) voor bekabeling, etc.
Inbraakbeveiliging: schilbeveiliging en entree				X					X	
CCTV en intercom				X					X	
Overige detectie- en/of signaleringssystemen				X					X	
Bouwkundige voorzieningen voor installaties inclusief toegangscontrole, brandbeveiliging, etc.	X							X		Kabelwegen ook in deuren en kozijnen; opstelplaatsen brandslanghaspels
Aansluitingen tot op tafel / werkplek				X					X	
Buitenruimte; omheining, bestrating, verlichting	X							X		
Buitenruimte; inrichting	X							X		
Interieur - Vaste en losse inrichting										
Filmzalen										
Tribunes met ingebouwde technische infrastructuur voor ventilatie, koeling, verwarming			X					X		
Stoelen in filmzalen (inclusief benodigde aansluitpunten voor data en stroom indien van toepasssing)			X					X		
Basisverlichting in filmzalen			X					X		
Noodverlichting in filmzalen			X					X		
Sfeerverlichting in filmzale			X					X		
Gebruikersgebonden apparatuur (filmische apparatuur)							X		X	
Projectiescherm							X		X	
Ontvangstfuncties Filmtheater Fraterhuis										
Entreebalie met kassa			X					X		
Actieve ICT-apparatuur, inclusief PC's							X		X	
CinemaShop-vaste inrichting			X					X		
Horeca-inrichting indien geëxploiteerd door Filmtheate Fraterhuis			X					X		
Horeca-inrichting indien geëxploiteerd door derde					X				X	
Afzuigpunten bij garderobes en dergelijke			X					X		Aansluiting vanuit plafond of hoofdinfrastructuur mee te neme in de bouw
Signing & branding							X		X	(Licht)reclames, zeefdrukken, prints, etc.
Kantoorfuncties Filmtheater Fraterhuis										
Pantries met keukeninrichting			X					X		
Kantoormeubilair inclusief kaste							X		X	
Actieve ICT-apparatuur, inclusief PC's							X		X	
Afzuigpunten bij garderobes en dergelijke			X					X		Aansluiting vanuit plafond of hoofdinfrastructuur mee te neme in de bouw
Sanitaire ruimten										
Sanitaire vaste inrichting (toiletten, wastafels etcetera)			X					X		Inclusief aansluitingen
Huishoudelijke en ondersteunende functies										
Magazijnstellingen							X		X	
Gebruikers-faciliteiten							X	X		

A4 Inrichting en voorzieningen bioscoopzalen

Op deze plaats worden de kernpunten weergegeven van de Werkgroep Filmtechniek van Filmtheater Fraterhuis. De eisen in deze bijlage zijn in ontwikkeling. Mogelijke nieuwe ruimtelijke consequenties, voortkomend uit de eisen in deze bijlage, moeten nog nader worden gevalideerd (‘is dit de eis die we willen stellen’).

Het Technisch Programma van Eisen voor bioscoopzalen door bureau CinemaNext is apart beschikbaar.

CinemaNext zal daarbij een ‘basislijst inrichting’ voor filmzalen aanleveren.

Identieke uitrusting alle filmzalen

- Voor alle 5 zalen identieke uitrusting wat betreft:
  - Projectie: Laserprojectoren;
  - Geluid: Dolby 7.1 Atmos;
  - Techniek voor presentatie;
  - Zaallicht, spotlights en mogelijkheid tot sfeer en showlicht.

- Optioneel in de grootste zaal mogelijkheid voor vertoning 3D-films.

- In elke zaal een verrijdbaar spreekgestoelte met aansluitpunten voor laptoppresentatie.
- Afschermen van licht door laptop in donkere zaal.
- Bij elke zaal(achter)deur hangt een scherm waarop zaal en doek te zien zijn zodat collega’s weten wanneer de film is afgelopen.
- Een inloopkast voor alle filmtechniekzaken, afsluitbaar, overzichtelijk, genoeg ruimte om spullen te pakken en assembleren.
- Locatie van de presentatietechniek (vaste plek, en de plek waar de techniek-collega kan werken) willen we nader onderzoeken maar is per definitie in de zaal (5x).
- Voor de multimediaruimte een verrijdbare set.

Profielen van medewerkers en teams

- Basiscollega’s zijn voornamelijk gastheer/dame/x.
- Daarnaast is extra opleiding mogelijk voor techniekprofiel, kassaprofiel, enz.
- Denken we aan ‘normale diensten’ met reguliere vertoningen een team van 5 waarin bijvoorbeeld 1 collega voor techniek.
- Voor voorstellingen met laptops, sprekers lenswissels enz. komt 1 techniek collega (een HS en een T in de huidige situatie) die de techniek in de zaal doet, en de projector en alle andere zaken kan bedienen middels een laptop en mengpaneel.

Filmcabine per filmzaal

- De projectieapparatuur (en eventueel geluid en presentatietechniek) staat op advies van Cinemanext in een cabine. Dit in verband met klimaat en onderhoud. De afmetingen van de filmcabine zijn minimaal 3 m * 2 m.
- Vanuit de cabine moet het mogelijk zijn met de zaal te communiceren.
- Daarnaast is het ook mogelijk om in elke zaal licht, geluid en kaderdoek handmatig te bedienen

- Presentatietechniek = mengpaneel, microfoons/headsets. De basis staat in elke zaal klaar: plug&play. Uitbreiding is te vinden in een centrale opslag.

Controlekamer/regiekamer annex stilteruimte

- Ons reguliere filmprogramma wordt volledig geprogrammeerd en draait automatisch, inclusief inloopbeelden en macro's licht, geluid, kaderdoek (het doek, dat bij een afwijkend filmformaat het projectiescherm op maat maakt).
- Er is tenminste 1 controlekamer/regiekamer waarin bij alle zalen zichtbaar is wat daar gebeurt en waar je kunt ingrijpen in de programmering. Dit is een goed geïsoleerde stilteruimte.
- De controlekamer/regiekamer is onderdeel van de 'backoffice' waaronder ook de 'woonkeuken' (bruis), kantoren (ruis en stilte).
- De controlekamer/regiekamer is een apart afsluitbare ruimte. Daarom is deze ruimte niet toegankelijk voor bezoekers en ook niet voor alle medewerkers.
- De controlekamer/regiekamer huisvest de volgende activiteiten:
    - Het maken van programma's;
    - Monteren en testen van films. Hiervoor is binnen deze ruimte een 'vlek' nodig van ongeveer 3 x 4 m. Goede geluidisolatie is hiervoor noodzakelijk;
    - Handmatig Starten. Ook voor deze activiteit is goede geluidisolatie noodzakelijk;
    - Plaats bieden aan de kluis voor films. De ruimte, waarin de kluis zich bevindt, is geklimatiseerd (gekoeld en geventileerd).
- Monteren en testen van films is ook mogelijk in de filmcabine van de filmzalen. Daarvoor is een accespoint (of dergelijk) voor de TMS nodig.

Buitenvoorstellingen

- Er is 1 projector gericht op het 'Parc du Cinema', waardoor Filmtheater Fraterhuis door middel van DCP's (Digital Cinema Package) ook buitenfilms kan vertonen.
- In de buitenruimte is voorzien in minstens twee aansluitpunten voor krachtstroom. Eén punt voor filmapparatuur, een tweede punt voor pop up horecadoeleinden.

Veiligheid in de filmzalen

- Passieve noodknop, met schakeling aan het brandalarm, waardoor de voorstelling stopt – voor alle zalen. Per zaal is op een logische, goed bereikbare plaats een actieve noodknop voorzien.
- Rekening houden met sociale veiligheid in zalen – voorzieningen?
- Voor belichting een geprogrammeerde setting, waarbij je met afstandsbediening kunt regelen.

Beheer en onderhoud van de filmzalen

- Bij oplevering en ingebruikname van Filmtheater Fraterhuis moet gedocumenteerd zijn waar apparatuur en kabels aanwezig zijn, bereikbaar zijn en onderhoudbaar zijn.
- Een handleiding moet beschikbaar zijn over de werking van de apparatuur, (gedeeltelijke) afkoppelbaarheid, bijzondere voorzorgsmaatregelen etcetera.