

GILDENHOF

ZWOLLE

Kwaliteitsdeel
Hanzebadlocatie
21-01-2022

TREBBE

DURAVERMEER
Waarmaken van ambities



Disclaimer: Er kunnen aan de impressies geen rechten worden ontleend.

INHOUDSOPGAVE

Leeswijzer		
Inleiding	Gildenhof	1
Programma	Geprogrammeerd op ontmoeten	3
	Vijf generaties versterken elkaar	4
	Woonprogramma	7
	Programma dimensionering	8
	Gedeeld eigenaarschap en parkbeheer	
Kwaliteit	Wonen in een groen park	9
	Het Gildenpark	10
	Fijnmazig netwerk	11
	Gezonde mobiliteit	13
	Toekomstbestendig parkeren	15
	Heden en verleden	17
	Architectuur Noordblok	18
	Architectuur Zuidblok	19
	Ontwerp woningcorporaties	20
	Woonvisie	21
	Ontwerp flexibiliteit	22
Duurzaamheid	Klimaatadaptief landschap	24
	Leefkwaliteit	25
	Natuurinclusief	27
	Circulariteit	28
	Energiezuinig	29
Samenwerking	Afstemming	30
	SROI en Innovatiestrategie	32
	Bouwperiode	34
Risico's	Risicomatrix	36
Schetsontwerp	Schetsontwerp	37
Bijlagen		

KERNTEAM

ADVISEURS

SAMENWERKING

Scan hier de QR code om de projectfilm te bekijken.



Smakkelaarsveld in Utrecht
Dura Vermeer infra

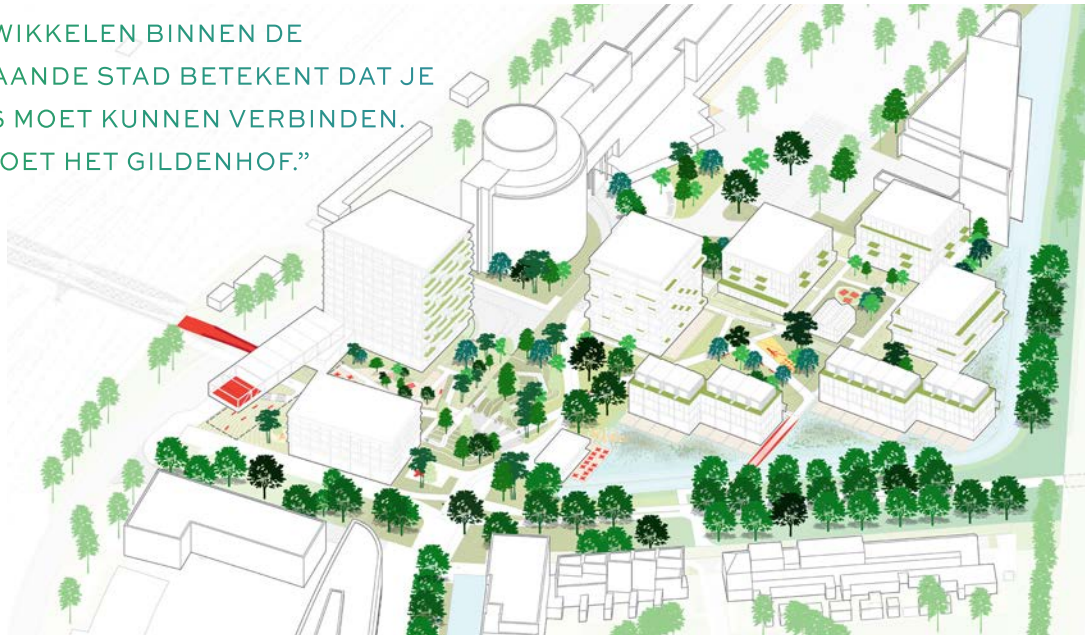


Landgoed in den Houte
Trebbe



Pontsteiger Amsterdam
Dura Vermeer

"ONTWIKKELEN BINNEN DE BESTAANDE STAD BETEKENT DAT JE ALLES MOET KUNNEN VERBINDEN. DAT DOET HET GILDENHOF."



LEESWIJZER

GILDENHOF ZWOLLE

Deze indiening neemt de lezer mee in alle aspecten van het Gildenhof. In dit overzicht is aangegeven op welke bladzijdes ingegaan wordt op de verschillende beoordelingscriteria vanuit de aanbestedingsleidraad.

PUNT	BEOORDELINGSCRITERIA	BEANTWOORDING OP PAGINA NR.
	WONEN	
1	Dat er 50 sociale huurwoningen worden gerealiseerd, te verdelen in twee afzonderlijk te onderhouden en te betreden eenheden van 25 woningen en worden ontworpen en gerealiseerd conform het functioneel Programma van Eisen van de Corporaties (bijlage 16.2).	7, 21
2	Dat voldaan wordt aan een verdeling van 30/40/30 (goedkoop/ middenduur/duur).	5
3	Dat en op welke wijze het woningbouwprogramma is verdeeld in divers aanbod voor diverse doelgroepen, huur en koop en ruimte is voor bijzondere woonvormen en/of opdrachtgeverschap dat aansluit op het uitgangspunt van een (hoog)stedelijk woonmilieu.	5
4	Op welke wijze het woonprogramma voorziet in een (hoog) stedelijk woonmilieu qua woon- en leefomgeving, woonvormen en doelgroepenbenadering.	5
5	Op welke wijze in het woningbouwprogramma aandacht is voor betaal-baarheid. Meer betaalbare woningen realiseren is een plus. Dat wil zeggen woningen in het koopsegment tot €260.000 en huurwoningen tot € 850.	5, 21
6	Op welke wijze het woonprogramma rekening houdt met het toenemend aantal 1 en 2 persoonshuishoudens en zelfstandig wonende ouderen passend binnen de experimentele woon en werkomgeving van dit (hoog) stedelijk gebied (smart/shared living bv.)	6
	FIETSPARKEREN	
7	Dat en op welke wijze er voldoende kwalitatief goede stallingsmogelijkheden zijn voor bewoners en bezoekers, inclusief buitenformaat fietsen.	13
8	Op welke wijze de kwalitatief goede stallingsmogelijkheden voor bewoners en bezoekers uitnodigen tot het beter gebruiken van de fiets.	13, 14
	AUTOPARKEREN	
9	Dat het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen, conform protocol parkeernormen, waarbij parkeren op maaiveld is uitgesloten en uitwijkparkeren naar de omgeving wordt voorkomen.	15
10	Dat een parkeerbalans is bijgevoegd gebaseerd op Regeling Parkeernormen 2016.	14
11	Dat beschreven is hoe deelnemer het beheer en de exploitatie van de parkeerplaatsen organiseert.	14, 16
12	Dat voldoende parkeerplaatsen voor mindervaliden zijn gerealiseerd en op welke locaties.	14
13	Dat de parkeerplaatsen op momenten dat deze niet gebruikt worden door bewoners of vaste gebruikers, beschikbaar worden gesteld voor andere gebruikers, zoals werknemers Hanzeland, andere bewoners en bezoekers.	14
14	Dat de parkeervoorziening bereikbaar is vanaf de Hanzelaan waarbij het bestaande parkeerterrein van het RVB op de huidige wijze kan blijven functioneren.	13
15	Dat voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn als de woningen of andere gebouwen worden opgeleverd.	34
16	Op welke wijze het plan bijdraagt aan het minimaliseren van het aantal parkeerplaatsen en het stimuleren van innovatieve en creatieve mobiliteitsconcepten voor Hanzeland als geheel, waardoor gezonde mobiliteitskeuzes door bewoners en werknemers gestimuleerd worden.	13
17	Op welke wijze samengewerkt wordt met ander partijen in het gebied om de parkeeropgave gezamenlijk op te lossen	14
	AANVULLEND PROGRAMMA / COMMERCIEEL	
18	Dat de invulling van het commerciële en niet-commerciële programma samen maximaal 4.000 m2 bedraagt	7
19	Dat er geen hotel wordt gerealiseerd	7
20	Op welke wijze het voorgestelde programma (inclusief commercieel en maatschappelijk programma) in een evenwichtige balans is en past bij de toekomstige ontwikkeling van Hanzeland als onderdeel van de centrumzone, bijvoorbeeld door het creëren van levendigheid.	3
21	Op welke wijze wordt gezorgd voor gezonde werkplekken en een innovatief werkconcept.	4

PUNT	BEOORDELINGSCRITERIA	BEANTWOORDING OP PAGINA NR.
	INNOVATIE	
22	Welke innovaties worden voorgesteld en op welke wijze ze passend zijn en bijdragen aan het onderdeel ‘Programma’ (bijlage 6 – Programma).	7, 15
	VERBLIJFSKWALITEIT, SPELEN EN ONTMOETEN	
23	Dat en op welke wijze het spelen voor de leeftijdscategorie 0-6 jaar is meegenomen in het schetsontwerp (redactie controleren na advies Spelen).	11
24	Dat en op welke wijze een aantrekkelijke en groen-blauwe openbaar toegankelijke buitenruimte wordt gerealiseerd.	9, 11
25	Op welke wijze ontmoeting tussen bewoners en bezoekers wordt gestimuleerd.	11
26	Dat en op welke wijze het comfort van bewoners en bezoekers wordt geborgd, bijvoorbeeld tegen valwinden, hittestress etc.	25
27	Op welke wijze het niet-wonen programma bijdraagt aan uitwisseling tussen binnen en buiten, voor levendigheid en sociale veiligheid.	11
	UITSTRALING EN ZICHTLIJNEN	
28	Dat en op welke wijze de gebouwen een alzijdige oriëntatie hebben, zonder blinde gevels en dode hoeken.	17, 18, 19, 20
29	Op welke wijze uitwisseling tussen gebouwen en de aansluitende buitenruimte plaatsvindt.	11, 12
30	Dat en op welke wijze voor bewoners van de bestaande woningen heldere zichtlijnen gecreëerd worden naar aantrekkelijke plekken en voldoende licht en lucht geborgd is.	9, 17
	ARCHITECTUUR EN RELATIE MET BESTAANDE OMGEVING	
31	Dat de woningen beschikken over volwaardige private en/of collectieve buitenruimten.	17, 18, 19, 20
32	Dat en op welke wijze de architectuur van hoog kwaliteitsniveau en zorgvuldig ontworpen en gedetailleerd is.	17, 18, 19, 20
33	Dat en op welke wijze de architectuur ontworpen is met voldoende variatie en afwisseling om een menselijke maat te realiseren.	17, 18, 19, 20
34	Op welke wijze de architectuur is geïnspireerd op waardevolle elementen uit verleden en heden.	17, 18, 19, 20
35	Op welke wijze het plangebied en de afzonderlijke delen samenhangen en als hedendaagse toevoeging aansluiten op de omgeving.	17, 18, 19, 20
	ROUTING	
36	Dat en op welke wijze de aanlanding van de monumentale spoorbrug is vormgegeven, zodat er een aantrekkelijke plek gecreëerd wordt, het hoogteverschil naar het maaiveld wordt opgelost en het gebruik van de brug wordt gestimuleerd.	3, 11
37	Op welke wijze de routing (bewegen door het gebied) is ingericht op langzaam verkeer en logisch en uitnodigend is voor bewoners, gebruikers en bezoekers	12, 13
38	Op welke wijze er voor voetgangers een fijnmazig netwerk ontstaat met routes in het gebied en naar de omgeving.	11, 12
39	Dat en op welke wijze het gebied wordt aangesloten op de fietsverbinding Van Karnebeektunnel en het Koggepark.	12, 13
40	Op welke wijze de ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer zoveel mogelijk aan de rand van het te ontwikkelen gebied worden gelegd.	12
41	Dat en op welke wijze de bestaande (bus)tunnel aansluit op de Hanzelaan.	12, 34
	INNOVATIE	
42	Welke innovaties worden voorgesteld en op welke wijze ze passend zijn en bijdragen aan het onderdeel ‘Kwaliteit’.	15, 23
	KLIMAATADAPTATIE	
43	Dat een bui van 70 mm in 1 uur (T=100) binnen het te ontwikkelen terrein opgevangen kan worden door berging en infiltratie.	24
44	Dat een extreme bui van 90 mm in 1 uur (T=250) niet tot overlast door water in de panden leidt.	24
45	Dat een doorgaande waterverbinding wordt gerealiseerd tussen de water-gangen langs de IJsselallee en de Koggelaan via open water, wadi of duiker.	24

PUNT	BEOORDELINGSCRITERIA	BEANTWOORDING OP PAGINA NR.
46	Dat in het gebied een groep bomen wordt gerealiseerd van voldoende omvang om tijdens hitte verkoeling aan de bewoners te bieden.	25
47	Op welke wijze de uitbreiding klimaatbestendig is waarbij hevige regen, droogte, hitte en wind niet tot overlast leiden in het plangebied en in de omgeving.	24
48	Op welke wijze hemelwater binnen het plangebied wordt opgevangen en geïnfiltreerd.	24
49	Op welke wijze de waterverbinding zoveel mogelijk zichtbaar wordt gemaakt, benaderbaar is vanaf het maaiveld en er aantrekkelijk uitziet.	24
50	Op welke wijze maatregelen worden getroffen op bij overstromingen uit het regionale systeem schade te beperken of te voorkomen.	24
	ENERGIEZUINIG	
51	Dat de nieuwbouw voldoet aan de BENG-eisen.	29
52	Op welke wijze de nieuwbouw zo energiezuinig mogelijk wordt gemaakt.	29
53	Dat het verwarmingssysteem is voorbereid op lage temperatuur verwarming.	29
54	Dat de gebouwen worden aangesloten op een warmtenet, of daarop voorbereid zijn.	29
55	Dat de aansluitkosten, vastrecht en gebruikstarieven van de gekozen warmte-oplossing voldoen aan het principe van niet meer dan anders.	29
56	Dat alle parkeerplaatsen zijn voorbereid voor e-oplaadplaatsen, waarbij een substantieel deel direct als e-oplaadplaats beschikbaar is.	29
57	Dat de warmtevoorziening voldoet aan de gemeentelijke eisen om interferentie met andere bronnen te voorkomen.	29
	CIRCULAIR BOUWEN EN MATERIALEN	
58	Dat en op welke wijze de ontwikkeling flexibiliteit in het gebruik van gebouwen en openbare ruimten toelaat - voor nu en in de toekomst.	22, 28
59	Dat en op welke wijze aangetoond wordt dat de milieu-impact van bouwmaterialen en infrastructuur substantieel gereduceerd wordt ten opzichte van gebruikelijke materialen.	28
60	Dat en op welke wijze levensduur, flexibiliteit, impact van materialen en ontwerp voor demontage worden meegenomen in het ontwerp.	22, 28
	NATUURINCLUSIEF EN GROEN BOUWEN	
61	Dat zowel de realisatiefase als de gebruiksfase geen negatief effect hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000 gebieden.	24
62	Dat blijkt hoe de groene zone wordt ingericht en hoe de bestaande bomen in het gebied worden behouden en/of ingepast.	26
63	Op welke wijze gebouwen en openbare ruimte natuurinclusief zijn ontworpen voor in ieder geval soorten als de huismus, gierzwaluw, huiszwaluw en de vleermuis en vlinders en insecten.	26, 27
64	Op welke wijze openbare ruimte, gevels en daken worden gebruikt voor het toevoegen van groen en het stimuleren van biodiversiteit.	26, 27
	DUURZAME MOBILITEITSCONCEPTEN	
65	Dat en op welke wijze het STOMP-principe is toegepast en duurzame mobiliteit wordt gestimuleerd.	13
	LEEFKWALITEIT (GEZONDHEID, VEILIGHEID, GELUID, TRILLING EN BINNENRUIMTE)	
66	Dat en op welke wijze wordt voldaan aan algemeen geldende wettelijke eisen, bijvoorbeeld voor geluid, externe veiligheid, trillingen en luchtverontreiniging.	25, 26
67	Dat voor geluid wordt voldaan aan het wettelijk binnen niveau, en tenminste één geluidluwe zijde per woning.	25
68	Dat de geluidsbelasting op bestaande woningen niet toeneemt.	25
69	Dat in het gebouw langs het spoor alleen functies komen voor zelfredzame personen.	26
70	Dat voor het hele gebied geldt dat vluchtwegen van het gevaar afgericht zijn en dat de mogelijkheid bestaat om de luchtinlaat van de centrale ventilatie uit te schakelen.	26
71	Op welke wijze het comfort en de gezondheid van bewoners en gebruikers in het gebouw boven de bustunnel is geborgd, ten aanzien van geluid, luchtkwaliteit en trillinghinder.	11, 25

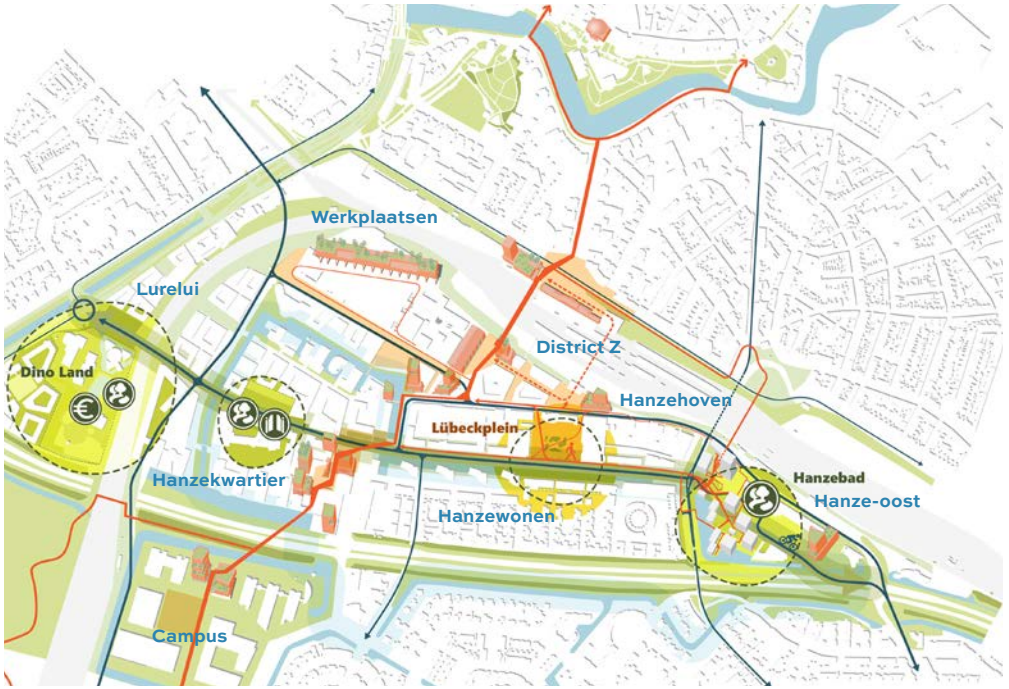
PUNT	BEOORDELINGSCRITERIA	BEANTWOORDING OP PAGINA NR.
72	Dat en op welke wijze het leefklimaat in de woningen en de wijk acceptabel blijft, ook als de tunnel in de toekomst wordt opgesteld voor autoverkeer in twee richtingen.	25
73	Op welke wijze gezond gedrag wordt gestimuleerd door de inrichting en opzet van het gebied en de bebouwing.	26
74	Op welke wijze duurzaamheid dusdanig zichtbaar word gemaakt voor de omgeving dat er een stimulerende werking vanuit gaat.	26
	INNOVATIE	
75	Welke innovaties worden voorgesteld en op welke wijze ze passend zijn en bijdragen aan het onderdeel 'Duurzaamheid en omgevingskwaliteit'.	15, 29
	AFSTEMMING	
76	Dat en op welke wijze een plan voor communicatie en samenwerking met de omgeving is opgesteld waarin is opgenomen: de communicatie of samenwerking met omwonenden, het aanstellen van een omgevingsmanager en de afstemming met de gemeente.	30
77	Dat en op welke wijze 5% van de geraamde opdrachtsom van bouw- en woonrijp maken openbaar gebied wordt ingezet voor SROI en dat een plan wordt ingediend hoe de social return wordt ingezet.	32
78	Op welke wijze bij de warmtevoorziening wordt samengewerkt met andere partijen in het gebied.	29
79	Op welke wijze bij de parkeeroplossingen wordt samengewerkt met andere partijen in het gebied.	14
80	Op welke wijze samengewerkt wordt met andere partijen in het gebied om de parkeeropgave gezamenlijk op te lossen.	14, 15
81	Op welke wijze met andere partijen wordt samengewerkt om het gebied aantrekkelijk te maken voor bewoners en bezoekers.	4, 30
	BOUWPERIODE	
82	Dat de bebouwing in één fase wordt gerealiseerd met een geplande opening in 2025 (bijlage X – Samenwerking – Bouwperiode).	34
83	Dat de bereikbaarheid en ontsluiting voor hulpdiensten tijdens de bouw en in de gebruiksfase gegarandeerd is.	34
84	Dat er beperkte hinder is voor bussen tijdens werkzaamheden; alleen kortdurende stremmingen.	35
85	Dat de bestaande doorrijdhoogte van de bustunnel wordt gehandhaafd.	35
86	Dat voor de start van de werkzaamheden een veiligheidsplan wordt opgesteld met daarin een eerste risicoanalyse opgesteld op basis van de omgeving en de knelpunten. Hierin is opgenomen: de veiligheidsrisico's en maatregelen.	35
87	Dat wordt gefundeerd met trillingsarme techniek om omwonenden te ontlasten.	35
88	Op welke wijze gedurende de realisatie van de ontwikkeling (bebouwing én openbare ruimte) de overlast voor bewoners en passanten zoveel mogelijk wordt beperkt (bijlage X – Samenwerking – Bouwperiode).	35
	RISICOMANAGEMENT	
89	Dat en op welke wijze een risicorapportage is opgesteld. Dat er uit de risicorapportage blijkt wat de grootste risico's voor de ontwikkeling zijn, wat de gevolgen zijn als het risico optreedt (in ieder geval voor draagvlak, voortgang en geld), welke beheermaatregelen de Deelnemer treft en welke rol of bijdrage van de Aanbesteder wordt verwacht.	36
	INNOVATIE	
90	Welke innovaties worden voorgesteld en op welke wijze ze passend zijn en bijdragen aan het onderdeel 'Samenwerking'.	32, 33, 35











GILDENHOF

INLEIDING

Het is zo ver! Voor u ligt de definitieve indiening van team Gildenhof. Ruim een jaar hebben we gewerkt aan de planvorming voor de locatie Hanzebad en dat heeft geleid tot dit planboek, een boek waar we trots op zijn!

De laatste verdiepingsslag heeft verrassend nieuwe inzichten geleverd. Wij hebben ons zelf een hoog doel gesteld: een intensieve zoektocht naar een goede toevoeging aan Zwolle waar niet alleen wij maar vooral ook de Zwollenaren trots op kunnen zijn. Om hiertoe te komen zijn wij met ons team elke keer weer een stap verder gegaan. Alle thema's zijn uitgebreid onderzocht en uitgediept. De dialooggesprekken hebben ons telkens keuzes doen heroverwegen. Keuzes waar we achter staan, aangezien deze hebben geleid tot het verder aanscherpen van onze visie en de optimalisatie van de planvorming.

HET GILDENHOF VOOR IEDEREEN

Het Gildenhof staat voor een groene omgeving midden in de stad. Natuur en wonen gaan hier respectvol hand in hand. Een bijzondere woonwijk waar iedereen, met grote of kleine portemonnee, kan wonen. Waar alle woongebouwen kwaliteit uitstralen en als een familie bij elkaar horen. Dat geldt ook voor de toekomstige bewoners. Of je nu in sociale huur of vrije sector woont, in een eengezinswoning of appartement. In het Gildenhof woont iedereen mooi en hoort iedereen erbij!

DUURZAAM

Het Gildenhof is een duurzame wijk. Duurzaam omdat kwaliteit het uitgangspunt is. Duurzaam omdat er allerlei innovaties worden getoetst vanuit de innovatieradar. Denk aan de collectieve moestuin en de start-ups die een kans krijgen. Duurzaam omdat je er heerlijk buiten kunt leven, bewegen en spelen op speeltoestellen en picknickbanken van hergebruikte bomen. En in de tijd duurzaam door de flexibiliteit die het plan biedt. In het Gildenhof woon je niet alleen in je huis, maar ook in jouw buurt waar je je thuis voelt. In het Gildenhof spelen ontmoeting en omkijken naar elkaar een belangrijke rol. Kortom: Noaberschap!

TEAM GILDENHOF

Met ons team hebben wij integraal samengewerkt aan een realistisch, uitdagend en verrassend nieuw plan voor Zwolle. Wij hebben de creativiteit van OZ Architecten en LAP Landscape & Urban Design (LAP) gekoppeld aan onze bouwkennis van Dura Vermeer en Trebbe om de zo gewenste overkluizing en bijbehorende bebouwing realistisch haalbaar te krijgen: dit is het unieke punt van deze locatie. Met OZ hebben wij een doordacht stedenbouwkundig plan opgebouwd. Een plan dat recht doet aan de locatie en op een inventieve manier aan alle voorwaarden van deze tender voldoet. Een flexibele opzet van de diverse woongebouwen, een verleidelijke architectuur in een unieke parkomgeving. Met ENGIE, DGMR en Alba Concepts leveren wij een doordacht klimaat-, energie- en circulariteitconcept dat duurzaam wonen in dit park meetbaar heeft gemaakt. Wij zijn gekomen tot een woonprogramma waarvan SWZ, Openbaar Belang en de Woonfabriek hebben gezegd dat zij hier vertrouwen in hebben. Met LAP, TWIN, The Future Mobility Network en Roelofs Groep hebben

wij de landschappelijke inrichting en de civiele- en verkeerskundige aspecten zo ontworpen dat het park optimaal gebruikt en hoogwaardig onderhouden kan worden. Dit park is nog sterker door het publieke programma: WYNE strategy heeft onder andere samen met Parkpaviljoen de Wezenlanden een in het oog springend en ambachtelijk commercieel programma opgezet. Vanuit team Gildenhof zijn Dura Vermeer en Trebbe niet alleen de bedenkers van dit plan maar ook de bouwers. Hiermee willen wij de gemeente Zwolle de overtuiging en de zekerheid geven dat wat bedacht is, ook gebouwd gaat worden. Maar daarbij zijn wij verder gegaan door participatie en duurzaam omgevingsmanagement te verankeren met MijnBuurtje.nl en kwartiermaker Christineke in een omgevingsmanagement-, participatie- en co-creatie plan. We zijn overtuigd dat wij de stad Zwolle met dit plan een unieke en doordachte propositie voorleggen voor een succesvolle aanvulling op de stad.

WAAROM TREBBE EN DURA VERMEER?

Samen duurzame, gezonde leefomgevingen maken, met karakter en identiteit dat is de missie van de combinatie Trebbe | Dura Vermeer. Tevreden, gezonde en gelukkige eindgebruikers, dat is ons doel. We creëren bijzondere leefomgevingen die nu en in de toekomst goed zijn voor mens, natuur en aarde, én waar het prettig, gezond en duurzaam leven is. Dat doen wij vanuit de visie dat duurzaamheid geen keuze, maar een must is, en iets wat je alleen sámen vanuit de intrinsieke motivatie om het goede te doen kunt waarmaken. Geen opeenstapeling van duurzame hoogstandjes, maar haalbare integrale keuzes maken en keer op keer grenzen verleggen. De ontwikkeling van de Hanzebadlocatie in onze thuisbasis Zwolle is een mooie nieuwe stap in deze missie!

Bij het Gildenhof staat voor ons zonder twijfel de menselijke maat centraal. Bij alle beslissingen die we hebben genomen en zullen gaan nemen, houden we in ons achterhoofd hoe de uiteindelijke bewoner, gebruiker of omwonende het gebied gaat beleven. Met dit definitieve inschrijvingsproduct tonen wij aan dat wij de afgelopen maanden weer flinke stappen hebben gezet naar ons einddoel: Het realiseren van een prachtige natuurinclusieve omgeving waar mensen gelukkig zijn.

Wij maken dit plan niet alleen om dit vergeten gebied weer een plek te geven in Zwolle, maar ook omdat wij als twee bouwbedrijven een hart hebben voor deze stad. Als twee ontwikkelende bouwers uit de omgeving kennen wij de stad goed en hebben wij besloten daarin te willen investeren. Met een plan dat wij met trots willen nalaten aan de toekomstige bewoners, de omwonenden, hun omgeving en de stad Zwolle.

Wij hebben dit lange dialoogtraject gebruikt om het plan steeds verder uit te diepen. Wij hebben geanticipeerd op jullie verbeterpunten en zijn blij dat in de dialoogsessies bevestigd is dat onze visie gewaardeerd wordt. Met dit inschrijvingsproduct willen wij u overtuigen dat wij dit Gildenhof kunnen en willen ontwikkelen, bouwen en laten exploiteren.

Wij hebben er zin in!

TEAM GILDENHOF

‘Het is een voorjaarsmiddag in 2026 en je loopt over de mooi ingerichte Hoge Spoorbrug het Gildenhof binnen. Het is voor Zwollenaren inmiddels een bekende plek die wordt gekenmerkt door het zwevende gebouw met dat leuke restaurant. Je gaat zitten op je lievelingsplek op de brede terrastrap. Hier kijk je mooi uit over het Gildenpark. Het is een mooie groene omgeving midden in de stad waar van alles te beleven valt. Kinderen spelen bij het water, er wordt een bootcamp training gegeven en mensen genieten van een optreden bij het Gildenpaviljoen. Ondanks dat je er nog maar net woont, voelt het Gildenhof al echt als thuis!



“DE GROENBLAUWE RUGGENGRAAT VAN HANZELAND WORDT MET HET GILDENHOF BEKROOND MET EEN PARK VAN FORMAAT.”



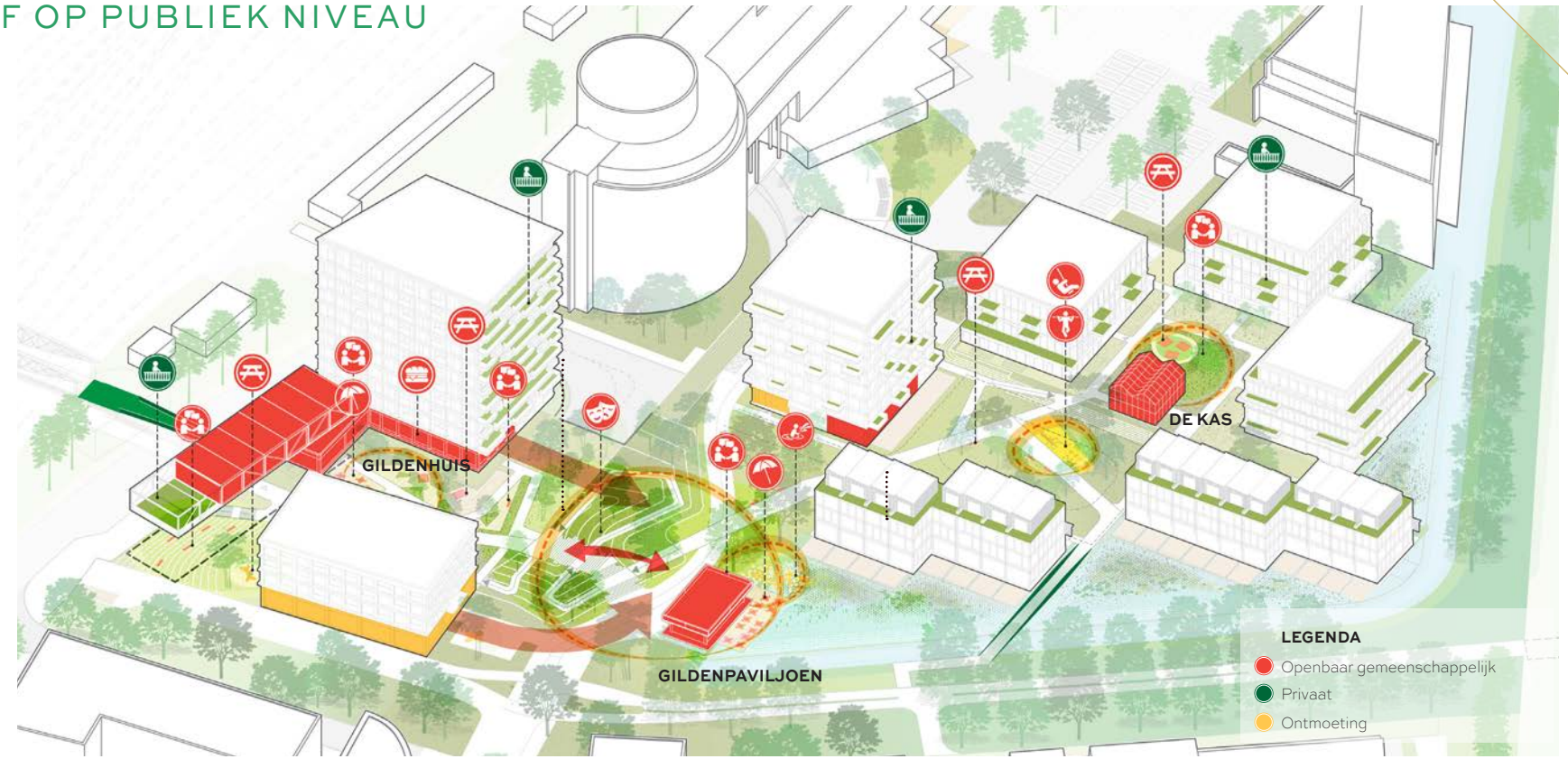
GILDENHOF
ZWOLLE

PROGRAMMA
INVULLING



GEPROGRAMMEERD OP ONTMOETEN

HET GILDENHOF OP PUBLIEK NIVEAU



Hanzeland is op dit moment nog geen gedroomde woonplek. Het is een stedelijk gebied, heeft veel bedrijvigheid en is omgeven door drukke wegen, het spoor en de grote parkeerplaats als uitloper van Hanzeland. In het oostelijk deel liggen veel kantoren. Maar dit stukje Zwolle heeft absoluut de potentie om dé droomplek in Zwolle te worden. De basisontsluiting is er al: goed bereikbaar per OV en omkaderd door een veelgebruikte fietsroute richting centrum.

Wij zijn in staat deze woondroom waar te maken. Wat voegen we toe?

- Een groen rustpunt in de stad. Het Gildenpark met speel-, beweeg- en verpoosplekken.
- Op de juiste plekken een uitgekiend publiek/commercieel programma (aanlanding spoorbrug en uitmonding koggepark) ter versterking van de gebiedscohesie en sociale interactie. Zorgvuldig gekozen functies in aanvulling op het beoogde programma nabij het Engelenpad.
- Een divers woonprogramma dat goed aansluit op de marktbehoefte voor nu en later.
- Een sterk sociaal netwerk, opgebouwd in samenwerking met de bewoners.

Beoordelingscriterium 20

PROGRAMMA DAT VOORZIET IN BEHOEFTE, LEVENDIGHEID EN INTERACTIE

Beoordelingscriterium 20

Het Gildenpark wordt de verbinder op gebieds-, buurt- en generatieniveau met voorzieningen die gezond gedrag stimuleren. Een fitnesstrack, gedeelde moestuin, XL picknicktafel, natuurspeelplekken aan het water, een mini openluchttheater en voldoende ruimte onder de bomen om bijvoorbeeld te picknicken. Het park krijgt een natuurlijke loop- en fietsroute naar het station voor de gebruikers van de kantoren. De extra brug over het water maakt een fijn ommetje mogelijk voor iedereen die in de buurt woont of werkt.

Het circulaire Gildenpaviljoen in het hart van het park wordt het podium voor ontmoeting en de ‘plaatsmaker’ gedurende het ontwikkeltraject. We richten een bewonerscollectief op, die we na realisatie begeleiden met het beheren en organiseren van activiteiten in het semi permanente paviljoen.

Beoordelingscriterium 36

De Kas ligt centraal in het Gildenhof. Naast dat het de centrale toegang tot de parkeergarage vormt, is hier de plek waar collectief tuingereedschap voor de moestuin bewaard wordt. Dit is dé plek waar bewoners elkaar straks kunnen gaan ontmoeten om even bij te praten.

Het tussen de spoorbrug en het Gildenhof gelegen **Gildenhuis** brengt levendigheid en verbinding in dit deel van de spoorzone. Het uitnodigende karakter faciliteert ontmoeting en het collectief van ondernemers biedt dagelijkse voorzieningen (de gilden van vandaag) voor de buurt. Om tot een succesvolle en duurzame invulling te komen hebben wij ambachtelijke Zwolse ondernemers benaderd om hun visie te geven op de ontwikkeling. Samen met deze ondernemers is gekeken naar een optimale

invulling van de commerciële ruimte voor een optimale exploitatie in het Gildenhuis. Een aantal van hen zijn als “co-creatie partners” benoemd en hebben de intentie uitgesproken zich hier te willen vestigen.

Het Gildenhuis heeft als smaakmaker een alzijdig meerlaags volume (niveau 0. Hanzelaan, 1. Koggepark en 2. de Smid) en is ‘flexibel’ geprogrammeerd met een mix van elkaar versterkende functies. Dit biedt ondernemers de ruimte om door te groeien en maakt wisselingen in programma mogelijk; nieuwe ondernemers kunnen zich vestigen of de ruimten kunnen getransformeerd worden naar bijvoorbeeld woonwerk-units. De sfeervolle horeca (gerund door Romy en Romano van Parkpaviljoen de Wezenlanden) kijkt uit over het spoor en heeft ook een terras aan het binnenplein van het Gildenhof. Binnen ervaar je een warme en welkome sfeer met gezonde lokale producten op het menu. Naast restaurant is het een fijne flexwerkplek en is er ruimte voor vergaderingen en evenementen. De eronder gelegen flexibel indeelbare commerciële ruimte kijkt uit over de Hanzelaan en is voorzien van een brede wandelboulevard (verbrede stoep) voor het Gildenhuis langs. De bewoners van de Tapper komen hier dagelijks langs gewandeld of gefietst door de bewuste positionering van de entree. De voorbijgangers die het Gildenhuis passeren langs de Hanzelaan ervaren de levendigheid en de fijne interactie met de bakkers Fabian & Marije (The Bread Company), de buurtsuper Jeroen Stegeman met lokale producten (De Buurman), fitness, fietsenmaker, pakketservice en kapper. Stuk voor stuk voorzieningen die aansluiten op de behoeften van de gebruikers en bijdragen aan het stimuleren van een gezond en bewust leven. Vanuit de Gilden-gedachte is er aandacht voor vakmanschap, kennisuitwisseling en het zoeken van dwarsverbanden om elkaar te helpen. Dit resulteert in een prettige, stimulerende en gezonde werkomgeving voor de lokale ondernemers. Het samenbrengen van deze voorzieningen in één gebouw creëert een levendige plek waar buurtbewoners, kantoormedewerkers en ook andere Zwollenaren dagelijks terecht kunnen. Het is een fijne uitwijkmogelijkheid voor thuis- en kantoorwerkers: er is goede koffie, een verse smoothie en altijd iets te beleven.

Beoordelingscriterium 21

Beoordelingscriterium 81



CO-CREATIE GILDENHUIS

Wij zetten deze stappen met het ondernemerscollectief voor het creëren van een toekomstbestendig Gildenhuis.

- Marktverkenning en kennismaking lokale ondernemers.
- Eerste co-creatiesessie: ontwerp- en functiekansen met ondernemers.
- Verdieping concept en consultatie aanverwante Zwolse ondernemers.
- Tweede co-creatiesessie: verdieping voorzieningenconcept met ondernemerscollectief.
- Schetsmatige uitwerking invulling.
- Intentie-/samenwerkings overeenkomst met ondernemers.

Vervolgstappen na aanbestedingsfase

- Co-creatiesessies ter verfijning samenhang: Q (kwaliteit), I (identiteit) en € (economisch rendement).
- Uitwerking voorzieningenprogramma.
- Realisatie en implementatie voorzieningenprogramma.
- Borging multifunctionele programmering van het adaptieve Gildenhuis door de Gildenmeester. Naast harde invulling is ook ruimte voor bijvoorbeeld workshops, optredens etc.

EVEN VOORSTELLEN

Romy en Romano Meijer, bedenkers en eigenaren van Parkpaviljoen de Wezenlanden. Twee ervaren Zwolse horecaondernemers met roots in Assendorp hebben zich aangesloten als enthousiaste partners.



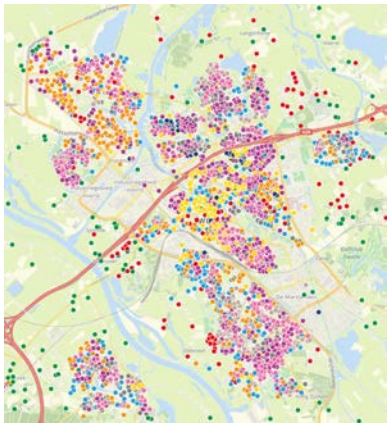
‘Wij kijken er naar uit om de buurtbewoners, bedrijven en andere bezoekers een onderscheidende horeca-ervaring te bieden. Lekker eten, borrelen, werken en spelen in een sfeervolle omgeving die het parkgevoel naar binnen haalt.’



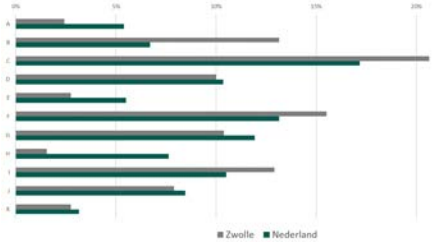


VIJF GENERATIES VERSTERKEN ELKAAR

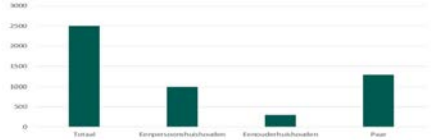
HET GILDENHOF OP WOON NIVEAU



Doelgroepen in Zwolle (Whize segmentering)



5 jaar prognose huishoudensgroei tot 2026



Doelgroepenverdeling in Zwolle

ZWOLSE DOELGROEPEN EN WOONWENSEN

Zwolle is een gemengde en groeiende stad. Behalve voor Zwollenaren en mensen uit de omgeving is Zwolle ook een bovengemiddeld sterke magneet voor mensen uit heel Nederland en voor expats. Tot 2026 komen er alleen al 2.500 huishoudens bij (bron CBS). Uniek aan Zwolle is, ten opzichte van andere grote steden, dat het aantal stellen en gezinnen de komende jaren groeit. Daarnaast groeien de eenpersoonshuishoudens. Dit zijn alleenstaanden, waaronder ouderen, maar ook jongeren die langer alleen blijven wonen.

Het omliggende Hanzeland wordt bewoond door een uiteenlopende doelgroep in leeftijd en samenstelling. In de aanliggende wijk Assendorp wonen met name jonge mensen en in Zwolle Zuid gezinnen en steeds meer empty nesters. Dit maakt de locatie tot een demografisch brandpunt. Des te meer aanleiding om in te zetten op een breed scala aan woonvormen en voorzieningen voor alle vijf generaties.

WOONPROGRAMMA

Het Gildenhof heeft een gebalanceerd programma van ruime stadsvilla's, studio's en (senioren) appartementen. Afgestemd op de wensen van stedelijk georiënteerde doelgroepen in verschillende levensfases. Met een programmering van 31-41-28-goedkoop/ middelduur/ duur ligt de focus bij de 242 woningen op een gedifferentieerd programma. Naast 50 huurwoningen voor de corporaties bieden we bereikbare koopstudio's voor starters in het goedkope segment. Het middendure segment, bestaande uit koop en huur producten verdeelt in categorie 1 en 2, heeft in gebouw de Tapper een concept gericht op een mix van ouderen en jongeren. De Korenzetter heeft middendure appartementen geheel gericht op de doelgroep senioren. De vrije sector koopwoningen maken we op maat voor de doelgroep gezinnen 'Plannen en Rennen' en empty nesters 'Zorgeloos en Actief' (uit Whize doelgroepensegmentering). Zo bieden we een gevarieerd stedelijk aanbod met een generieke hoge woonkwaliteit door de parkachtige setting.









DE INCLUSIEVE MIX IN HET GILDENHOF

In het Gildenhof gaan we vijf woongeneraties mixen. Welvaart en inkomen (sociaal versus vrije sector) nemen we hierin als vanzelfsprekend mee.

Vitale ouderen die nog midden in het leven staan
De doelgroep 65+ is heel divers, zij komt voort uit de 'festivalgeneratie'. Het behoud van eigen regie, ook bij een toenemende zorgbehoefte, is voor hen erg belangrijk. De doelgroep is over het algemeen nog fit en actief en woont graag in een levendige dynamische omgeving met veel voorzieningen dichtbij. Vooral op latere leeftijd ligt eenzaamheid op de loer door de afnemende actieradius. Met een goed sociaal netwerk in de directe omgeving kunnen de meeste mensen tot op hoge leeftijd heel goed zelfstandig wonen.

Empty nesters die een woonstap zetten
De kinderen gevlogen, en dan? Deze doelgroep woont veelal in een ruime gezinswoning in een buitenwijk van Zwolle. Het huis is nu te groot en de omgeving sluit niet meer aan op de behoeften. Deze doelgroep heeft best wat te besteden en is kritisch, een volgende woning moet aan veel verwachtingen voldoen: ruim, met een groot terras of balkon, op een bruisende plek. Het mag een appartement zijn maar wel met een extra slaap-/badkamer voor kinderen en vrienden. Een loft of een penthouse: die ene 'special' is wat ze zoeken.

Gezinnen
Het huis wordt te klein met opgroeiende kinderen. Door carrière en de stijgende huizenprijzen is er financiële ruimte voor iets groters. Een grotere keuken, woonkamer, slaapkamers én die extra werkkamer. Ook de kinderen tellen we serieus mee als doelgroep, zij zijn de vijfde generatie. Voorzieningen in de buurt zijn belangrijk voor hen; de stad, sport, speelplekken en school.

Startende jongeren die een eerste echt eigen plek zoeken
Deze doelgroep woont nu op een hippe plek, in het centrum of in Assendorp, op een kamer of kleine studio. Zij zijn gestart met hun carrière en zijn de fase van het delen van een keuken en badkamer ontgroeit. Een klein koopappartement als eerste opstap in de wooncarrière zou fijn zijn, met gezamenlijke werkplekken en deelvoorzieningen in de buurt. Wel in de reuring als het kan, dichtbij 'waar het gebeurt'.

WOONPROGRAMMA

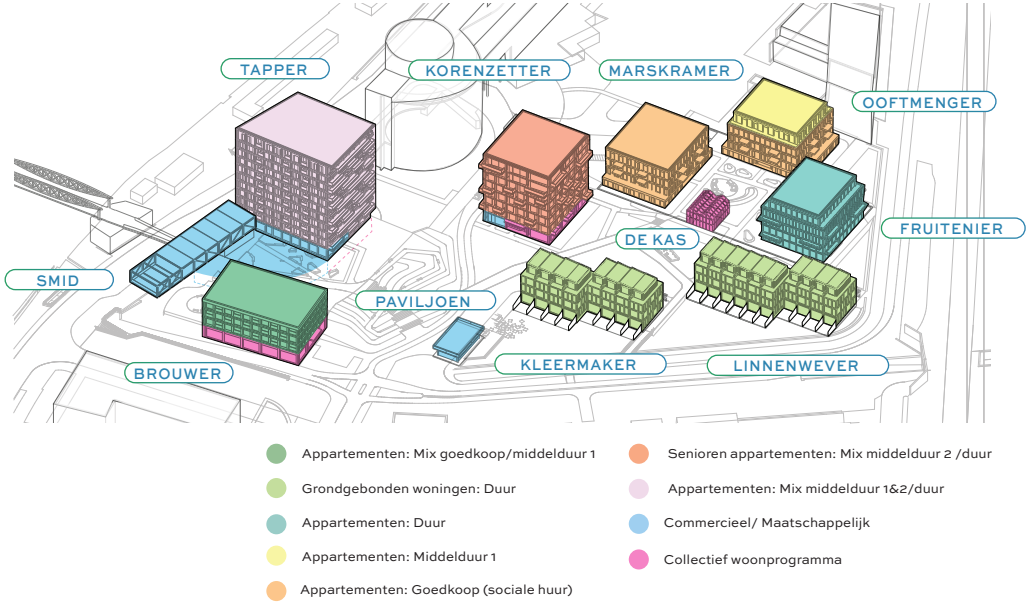
MET ELKAAR WONEN IN HET PARK

DE VERSCHILLENDE WOONVORMEN

De Brouwer (Starters)
De Brouwer krijgt hippe compacte koopappartementen van circa 45 m² voor starters, pioniers en alleenstaanden. Deze innovatieve stedelijke woonvorm is gericht op sociale integratie, je bezit minder en deelt meer. Ze hebben de stad als huiskamer en kennen de trend 'work hard, play hard.' De ruime gezamenlijke woonkamer beneden verlengt je privéruimte. Een plek om je deelproducten te lenen, gasten te ontvangen, te werken of je buren te ontmoeten. De inrichting van deze ruimtes bepaal je samen. Hieraan ligt ook een gemeenschappelijk tuinterras en een inpandige collectieve fietsenstalling. Bewoners kunnen straks kiezen van een casco appartement tot een volledig slim en efficiënt gemeubileerde woning (met WOW-factor); een plek die ruimte, comfort en flexmogelijkheden biedt. Voor de bewoners zijn er verschillende VVE-abonnementsvormen beschikbaar. Draag je je steentje bij, door bijvoorbeeld te fungeren als huismeester? Dan kan je een korting tegemoet zien.

De Tapper (jonge en oudere doelgroep)
De combinatie van wonen met onderin het gebouw gezonde dagelijkse voorzieningen (het Gildenhuis) trekt de stedelijke bewoner, zzp-er óf de bewoner die werkzaam is in de zakelijke dienstverlening aan. Zowel jong als oud. Hij/zij ziet de stad als huiskamer en zoekt een zakelijk en privé netwerk. We creëren een omgeving waarin alles draait om het vergroten van woongenot, sociale cohesie en lokale betrokkenheid. Extra diensten worden aangeboden, zoals een pakketjes aanneemdienst en strijkservice. In de Tapper wordt sociaal contact gestimuleerd op verschillende manieren. De gebouwopzet heeft ruime portieken en entree. Er worden onderlinge communicatiekanalen aangeboden (Prikbord, Whatsapp en andere socials). Er wordt een gebouwbudget beschikbaar gesteld voor de organisatie van activiteiten. Er is een sociale conciërge waar je laagdrempelig binnenloopt. Die zorgt voor het ontstaan van activiteiten, zoals de eerste kennismaking en een paar keer per jaar een groot event, het liefst samen met alle Gildenhof bewoners. Bijvoorbeeld een silent disco of kookworkshop in het Gildenpaviljoen. Of een fitheids challenge waarbij de bewoners zien wat voor energie ze besparen als ze de trap nemen in plaats van de lift.

De Korenzetter (Ouderen)
De Korenzetter biedt een uniek concept van veilig wonen met veel privacy en tegelijkertijd alle voordelen van samenwonen. Het gebouw is geheel gericht op de woonwensen en behoeften van ouderen (55+). Samen streven we voor dit gebouw naar een fijne groep buren die naar elkaar omkijken. Dankzij de grote diversiteit aan woonoppervlakten (55 m² - 107 m² GO) is er een bereikbare woning voor iedereen. De levensloopbestendige woningen zijn toegankelijk, duurzaam en aanpasbaar aan veranderende behoeften. De plint heeft zorgfaciliteiten zoals een apotheek of fysiotherapie en een gemeenschappelijke ruimte die bijdraagt aan 'makkelijke ontmoetingen'. Afhankelijk van de wensen wordt deze ingericht als gezamenlijke woonkamer, werkplekken voor pensionado's en hobby's en/of gastlogeerkamer. Bij deze woonvorm ligt de focus op het zoeken van verbinding tussen bewoners door fysieke en sociale activaties (vaste rituelen). Voor het organiseren en begeleiden van de gezamenlijke activiteiten wordt 'aanjager' Christineke (kwartiermaker zie hoofdtsuk Samenwerking) ingezet. Als 'sociale conciërge' bouwt zij aan het zelf organiserend vermogen van het bewonerscollectief door het faciliteren van het laten ontstaan van rituelen en patronen. De nadruk ligt primair op kennismaken, groepsvorming en het leggen van dwarsverbanden tussen alle bewoners van het Gildenhof. Later gaan bewoners dit zelf oppakken. Ook biedt Christineke hulp, heeft iemand iets nodig omdat het zelf niet meer lukt, bijvoorbeeld voor de boekhouding, huishoudelijke hulp of medische (thuis)zorg? Zij heeft korte lijntjes met plaatselijke instanties. Voor een vitale gemeenschap is een mix van leeftijden belangrijk. De Korenzetter zorgt binnen het Gildenhof voor balans tussen vitaal en hulpbehoevend. Met een gevarieerd en sociaal netwerk in de directe omgeving kunnen de meeste bewoners van de Korenzetter tot op hoge leeftijd heel goed zelfstandig wonen, ook met fysieke en mentale beperkingen.



UIT WELK VAATJE TAP JIJ? KOM KENNISMAKEN!

Donderdagavond kennismaking in het Gildenhuis. Waar specialismes en ambachten elkaar ontmoeten en versterken. Er worden relaties gelegd tussen huurders (woning of commerciële ruimte) en we gaan op zoek naar verbindingen tussen verschillende generaties. Iedereen vertelt iets over zijn hobby, passie, specialisme of interesse. Junioren en senioren, gezel en leermeester, zakelijk en privé.

PROGRAMMA DIMENSIONERING

RUIMTE VOOR IEDEREEN

TOTAAL

GEBOUW	BVO (M2)	WONINGEN	FIETSEN
Brouwer	2.020	30	60
Marskramer	2.085	25	74
Ooftmenger	2.462	29	86
Tapper	8.528	84	231
Korenzetter	4.080	38	95
Fruitenier	2.377	18	80
Linnenwever	2.003	10	20
Kleermaker	1.714	8	16
Paviljoen	118		
Smid	340		
Kas	90		
Totaal	**25.817**	**242**	**662**

Beoordelingscriterium 01

De Marskramer en Ooftmenger
De 50 sociale en 4 midden huur woningen voor SWZ en Openbaar Belang brengen we onder in elk een eigen appartementengebouw.
De Ooftmenger heeft door de terugliggende laag de beschikking over vier extra appartementen.
Het ontwerp van de appartementen voldoet aan het functioneel pve van de corporaties en is in gezamenlijke ontwerpsessies afgestemd op de wensen.
Wat heeft geresulteerd in een ondertekenden LOI (zie bijlage).Het ontwerp is flexibel en biedt ruimte voor grotere en/of kleinere appartementen. Na gunning stemmen we de definitieve indeling per corporatie af op de individuele wensen van de corporaties.
De stalling van fietsen is, in de parkeerkelder, die men bereikt via een aparte toegang tussen de gebouwen. De fietsparkeerplekken zijn ondergebracht in vier separate segmenten. Dit gedeelte van de kelder is afgescheiden van het autoparkeren. Zo is er een duidelijke scheiding in beheer. De transparante scheiding biedt zicht en draagt bij aan de sociale veiligheid.

De Fruitenier, Kleermaker- en Linnenwever (vrije sector gezinnen en empty nesters)
Deze woningen bieden alle ruimte voor ideeën en persoonlijke wensen. De ‘open plan’ plattegronden van de appartementen kunnen ingericht worden als loft of met een extra slaap- en badkamer. Bij de Fruitenier passen we ons CPO principe Woonzaam toe, gericht op een groep gelijkgestemden die haar interesse aangeeft voor deze locatie. In een aantal repeterende stappen van ideeën uitwerken en haalbaarheidsstudies geven we de groep en het individu inzicht in de planvorming en -kosten. Bij de grondgebonden woningen kan gekozen worden voor wonen over één of twee lagen met eventueel een vide en een aparte werkkamer. Kopers zijn helemaal vrij hun woonindeling vorm te geven, wat tot uiting komt in de gevels met een individuele raamverdeling binnen een helder gevelritme. Dat kan op maat in samenspraak met de ontwerpers, door te kiezen uit één van de vaste indelingen of de vrije hand te hebben met een cascowoning, appartement of loft.

PUBLIEK EN COLLECTIEF PROGRAMMA

Beoordelingscriteria 18 & 19

GEBOUW	VVO (M2)	TOELICHTING
Brouwer	115	Gemeenschappelijk / werkruimte
Marskramer		
Ooftmenger		
Tapper	1.100	Commercieel bakker/ horeca etc.
Korenzetter	230	Gemeenschappelijk & zorg gerelateerd
Fruitenier		
Linnenwever		
Kleermaker		
Paviljoen	100	Gemeenschappelijk sociaal
Smid	290	horeca
Kas	65	Gemeenschappelijk sociaal
Totaal	**1.900**	

PARKEREN	AANTAL	M2
regulier (incl. Miva)	66	
elektrische deelautos	12	
Totaal	**78**	**2.650**

Zie parkeerbalans in bijlage.

WOONPROGRAMMA

GEBOUW	PROGRAMMA	%	DOELGROEP	AANTAL	GO GEM	GO (M2)	DAKHOOGTE
	Goedkoop						
Brouwer		10.0%	starters	24	42,4	1.017	14
Marskramer		10.3%	kleine huishoudens	25	63,0	1.565	13
Ooftmenger		10.3%	kleine huishoudens	25	63,0	1.565	16
		30.6%					
	Middelduur 1						
Tapper		13.6%	mix starters&senioren	33	46,7	1.540	40
Brouwer		2.5%	starters	6	45,0	270	14
Ooftmenger		1.6%	kleine huishoudens	4	68,0	272	16
		17.7%					
	Middelduur 2						
Tapper		17.0%	mix starters&senioren	41	65,0	2.665	40
Korenzetter		6.2%	zorg&senioren	15	56,7	850	25
		23.2%					
	Duur						
Fruitenier		7.5%	mix gezin/emptynest	18	98,1	1.766	16
Linnenwever		4.1%	stedelijke mix	10	164,0	1.640	12
Kleermaker		3.3%	gezinnen	8	175,0	1.400	12
Tapper		4.1%	jonge gezinnen	10	68,0	680	40
Korenzetter		9.5%	zorg&senioren	23	79,6	1.830	25
		28.5%					
Totaal				**242**		**17.060**	

Beoordelingscriterium 22

INNOVATIES

We stimuleren een betrokken buurt waar inwoners en organisaties elkaar vinden en samenwerken middels de volgende innovaties.

- **I 01. Inclusieve buurt met experimentele woonvormen:** We introduceren stedelijke woonvormen in de koop en huur voor kleine eenpersoonshuishoudens -ouderen en jongeren- waarin onderlinge betrokkenheid centraal staat. Een sociale conciërge activeert het zelforganiserend vermogen en er zijn gezamenlijke ruimtes en voorzieningen in de Brouwer en de Korenzetter.
- **I 21. Woonzaam** CPO vanuit interessegroep (zie Fruitenier).
- **I 22. Buurtvoordeel overeenkomsten** (zie gedeeld beheer).
- **I 29. Het collectieve Gildenpavilljoen** is een tijdelijke plek voor verbinding tussen jongeren en ouderen. Een plek van de buurt, te gebruiken om elkaar te helpen bij klusjes, voor workshops of een voorstelling. Bovendien faciliteert het vanaf de start van de ontwikkeling in een fysieke plek voor samenwerking. Wanneer de aangevraagde ‘wijziging kaders’ wordt gehonoreerd kan het Gildenpaviljoen permanent blijven.
- **I 02. Toekomstbestendig voorzieningenprogramma door Co-creatie:** Om tot een succesvol aanvullend programma te komen wordt het ontwerp stapsgewijs getoetst bij lokale Zwolse ondernemers.
- **I 05. Gildenmeester:** Organiseert, beheert en ondersteunt de publieke voorzieningen in de gebruiksfase vanuit de kernwaarden van het Gildenhof.
- **I 32. Inzet van Tulu:** Biedt on-demand toegang tot de dagelijkse dingen die bewoners nodig hebben, van huishoudelijke benodigdheden tot printers en meer.

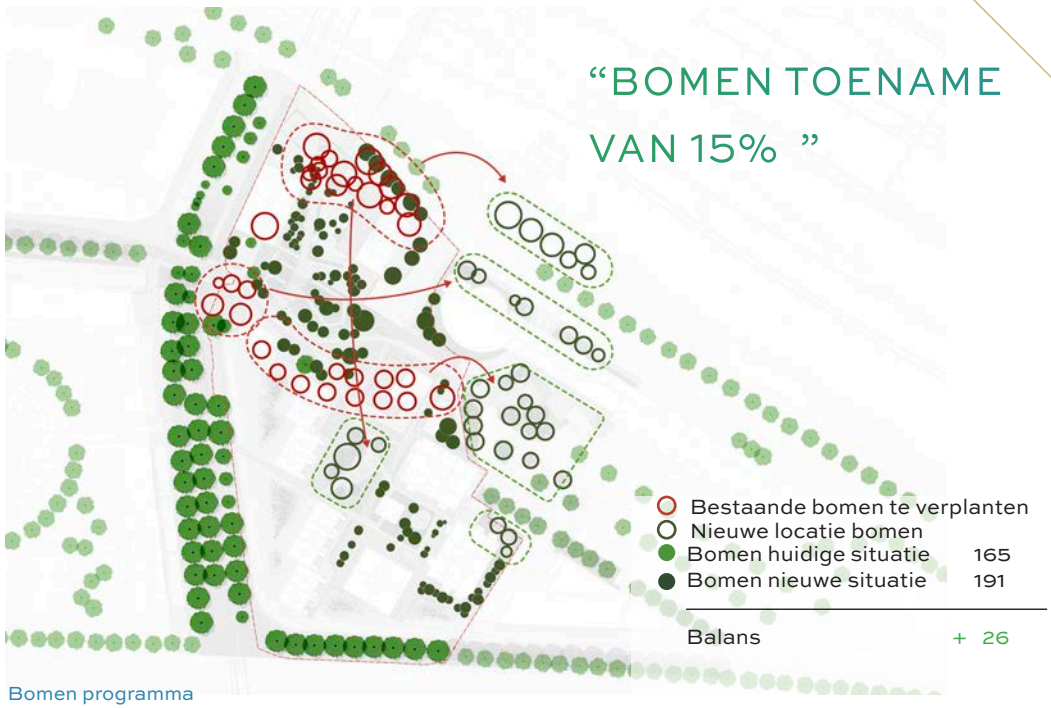
GEDEELD EIGENAARSCHAP EN PARKBEHEER

TOEVOEGEN VAN ROBUUST GROEN

GEDEELD BEHEER MET BUURTVOORDEEL OVEREENKOMSTEN

De openbare ruimte in het Gildenhof heeft meerdere eigenaren. De gemeente Zwolle is eigenaar van de openbare verkeer- en groenruimte, er zijn private buitenruimtes en er zijn een aantal plekken van het bewonerscollectief ondergebracht in 'Parkbeheer Gildenhof'. Zij zijn samen verantwoordelijk voor het kiezen en, indien gewenst, het aanleggen van de gezamenlijke tuin en daarmee trots op en betrokken bij het eindresultaat. We besteden veel aandacht aan duurzame vormgeving en mooie inrichting en overgangen tussen privé, openbaar en collectief. Dit willen we goed borgen, ook als we klaar zijn. We aarzelen niet om daarin met de gemeente samen nieuwe initiatieven uit te proberen. Bijvoorbeeld door stukjes openbare ruimte of collectieve ruimte 'uit te geven' aan bewoners en stadsinitiatieven met behulp van 'Buurtvoordeel Overeenkomsten'. Denk aan bewoners die samen willen tuinieren in de moestuin of samen een Tiny Forest willen aanleggen. In de Buurtvoordeel Overeenkomsten leggen we vast welke wederzijdse afspraken we hieraan verbinden in tijd, kosten en beoogde meerwaarde voor het gebied. Ook tijdelijke projecten en initiatieven kunnen we op deze manier een plek geven in het gebied. In een aantal gemeenten hebben we al mooie voorbeelden van Buurtvoordeel Overeenkomsten toegepast.

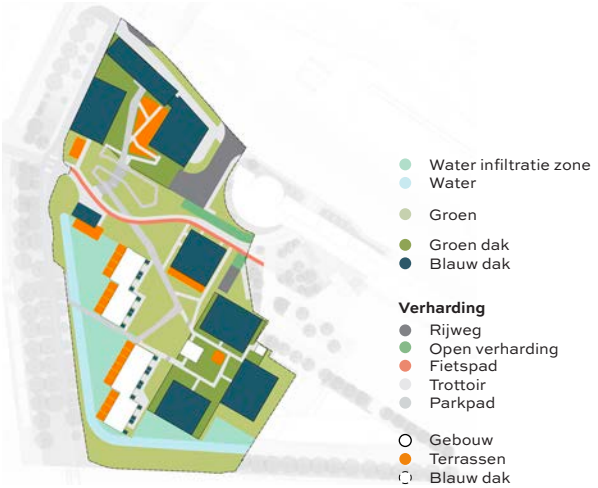
Voor de openbare ruimte stellen wij regulier onderhoud voor, budgettair aangevuld vanuit Parkbeheer Gildenhof, op onderdelen waar de Gemeente dat nodig acht voor het behalen van de gewenste landschappelijke ambitie. Op voorhand wordt dit bepaald en vastgelegd in het onderhoud- en beheerplan in samenspraak met de Gemeente Zwolle.



Bomen programma

TOEGANKELIJK EN BEHEERBAAR

In het Gildenhof is alleen ruimte voor langzaam verkeer. Hierdoor is er een minimum aan verharding nodig. De twee hoofdpaden zijn gelijkvloers verhard zodat ze obstakelvrij goed te gebruiken zijn voor alle leeftijdsgroepen. Voor de afvalinzamelingsroute zijn er grasbetonstenen opgenomen in het park.



Minimale verharding, maximaal groen.

De terug te leveren grond die in beheer komt bij de gemeente is aaneengesloten en robuust. In het woonhof is ruimte open gehouden voor een keerlus voor onderhoudsvoertuigen (en de brandweer). De watertaluds krijgen ecologisch extensief beheer door toepassing van ruig grasland. De doorgaande watergang is ruim opgezet en wordt verbreed voor waterplanten voor een verbetering van de waterkwaliteit.



Ecologische rijkdom, eenvoud in beheer.



KWALITEIT

WONEN ONTMOETEN SPELEN

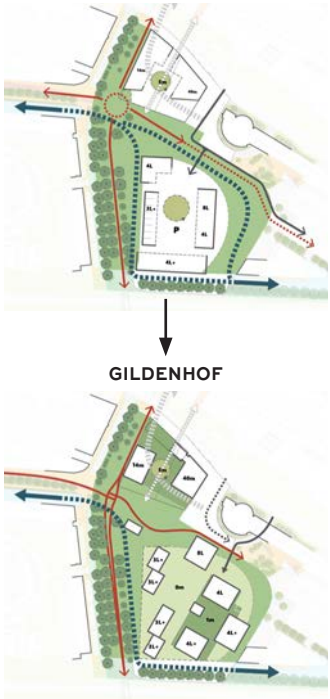


WONEN IN EEN GROEN PARK

STEDENBOUWKUNDIGE OPBOUW

In het Ontwikkelkader Spoorzone wordt met veel liefde voor de stad en haar bewoners gesproken over de kansen en potentie van deze plek. Met maximaal respect voor het bestaande, de omwonenden, de ondernemers, het aanwezige groen en de complexe infrastructuur hebben we alles samengebracht in het stedenbouwkundig concept van het Gildenhof. De plek waar bewoners en ondernemers in een creatieve omgeving bij elkaar komen.

ESSENTIEKAART



Het Gildenhof is ontworpen als de bekroning van het Koggepark. Vormgegeven met een familie van losstaande gebouwen in een stadspark. De brede verschijning in architectuur van de gebouwen toont het diverse programma. De architectuur alsook de schaal en maat zijn afgestemd op de omgeving. De noordelijke zijde sluit aan op de gebouwschaal aan het spoor, de zuidelijke zijde is kleinschaliger gericht op de Stockholmstraat.

ESSENTIEKAART

De essentiekaart verenigt zichtlijnen, afstanden en hoogtes en voldoet aan de wensen en behoeften van de omwonenden. Daarnaast beoogt het een stedenbouwkundige continuïteit met de Hanzehoven en het Hanze wonen. Integraal groen en water introduceren de noodzakelijke en gewenste natuurinclusiviteit.

Beoordelingscriterium 24

STRUCTUUR

Het Gildenhof vormt de schakel tussen de grootschalige Hanzehoven en de kleinere schaal van de Stockholmstraat als losstaande gebouwen in het park. De losse objecten maken ruimte voor natuurinclusiviteit op volle grond, open zichtlijnen en een park voor bewoners, omwonenden en passanten. Een ontspannen en rijk woonmilieu.

Beoordelingscriterium 30

DIVERSITEIT

De hoek-verdraaiing van Hanze Oost hebben wij gecontinueerd om een ruimtelijke meerwaarde in zichtlijnen en openheid te creëren. De vrijstaande blokken tonen een familie in het groen evenals de luxe van individualiteit. Daarbij geven zij een beeld van verscheidenheid in programma, beleving en architectuur.

STADSPARK

Met het Gildenhof beogen wij een groen-blauwe juweel in het nu nog stenige Hanzeland. Een grote aansluitende publieke groene ruimte met rijke vegetatie op volle grond, ruimtelijk verbonden met zijn omgeving. Een fantastische plek die Zwolle rijker maakt.

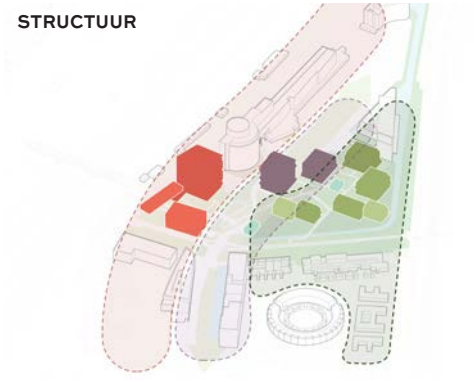
Beoordelingscriterium 30

ZICHTLIJNEN

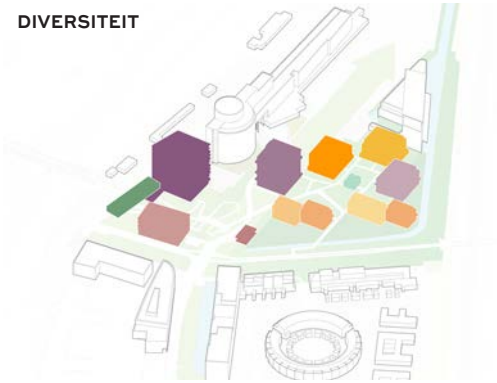
Het plan is gemaakt om ruimtelijkheid te creëren voor beleving en woongenot. Hierbij ontstaan de felbegeerde zichtlijnen voor de omwonenden. Het levert goed bezonde open publieke ruimten met daarin private plekken, welke gezamenlijk het stadspark vormen.



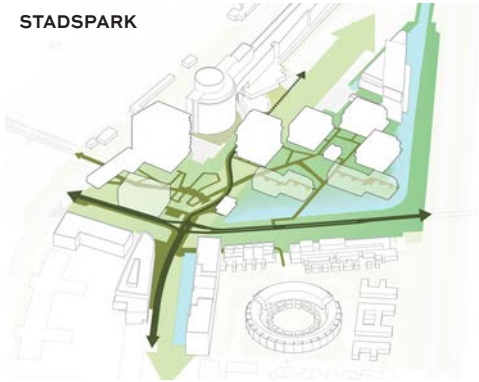
STRUCTUUR



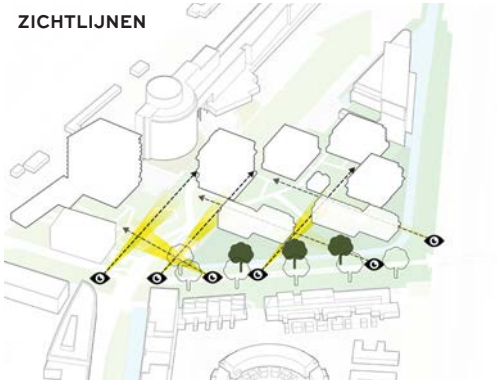
DIVERSITEIT



STADSPARK



ZICHTLIJNEN



HET GILDENPARK

RUIMTE VOOR GROEN IN DE STAD

PARKCONCEPT

Het landschap is geïnspireerd op de typisch Zwolse IJsseldelta: Gekenmerkt door uiterwaarden als waterbuffers, met bloemrijke weelderige graslanden en overstromingsgebieden met geclusterde en solitaire bomen. Met een rijke ecologie en hoogteverschil, van natte habitat tot de droge hogerliggende habitat, de hellingen en verschillende hoogtes van daktuinen (de winterdijk en de zomerdijk).

In het park is een brede waterbuffer grenzend aan de nieuwe watergang, die rijk is aan waterbeplanting. Er is een hof met ruig bloemrijk grasland. Er zijn twee dektuinen met vaste planten als grastuinen en centraal in het plan ligt er gazongras in de openbare ruimte.

In het zuidelijke gebied is ruimte voor ruig bloemrijk grasland. Door het inzaaien met inheemse kruiden ontstaat hier niet alleen een natuurlijke woonomgeving voor mensen, maar zeker ook voor dieren en insecten. In combinatie met de plasdrasoever langs de watergang ontstaat hier een interessante schakeling van biotopen.

BUNDELEN VAN GROEN

Om te voorkomen dat de groeninrichting te zeer versnippert, bundelen we het groen tot één groot hof. Dit hof bestaat voornamelijk uit ruig grasland met een diversiteit van inheemse bomen en met enkele exoten: ‘toekomstbomen’. De vele fietsers langs de Stockholmstraat kunnen op deze manier genieten van de groen-blauwe ruimte die extra wordt aangezet met een wilderige plasdrasoever.

AANTREKKELIJK HOOGTEVERSCHIL

In het landschap komen verschillende niveaus samen op de verschillende vloerpeilen in het plan. De monumentale Lensbrug is het hoogste punt in het plan, maar ook in het zuidelijke gebied is hoogteverschil opgenomen. Het landschap laat zich beschrijven als licht glooiend tot sterk glooiend. De hellingbaan in de tribunetrap naar de Lensbrug is extra comfortabel gemaakt door een helling aan te houden van 1:25 met voldoende vlakke rustpunten. Op verscheidende plekken in het plan zijn ontmoetingsplekken opgenomen. Hier kent de inrichting een intensiever actief karakter, passend bij de gebruiksintensiteit.













DOORSNEDE A: IJSSELALLEE





DOORSNEDE B: STOCKHOLMSTRAAT



“DOOR HET BUNDELEN VAN GROEN ONTSTAAN ZICHTLIJNEN, ZO ERVAAR JE RUIMTE IN DE STAD.”

FIJNMAZIG NETWERK

VERBLIJFSKWALITEIT & STIMULEREN VAN ONTMOETING

Beoordelingscriterium 23

FORMEEL EN INFORMEEL SPELEN VOOR IEDEREEN

De formele speelplek in openbaar gebied komt in het hof. Er is plek, niet alleen voor 0-6 jarigen, maar ook voor 6-11 jarigen. Door bijvoorbeeld het klimrek voor deze oudere categorie aan te vullen met natuurlijke sporttoestellen is het een ontmoetingsplek voor alle leeftijden. De woningen rondom zorgen voor voldoende toezicht om veilig en beschut te spelen.

Bij het paviljoen wordt in de waterbuffer een tweede natuurlijke spelaanleiding aangelegd. Deze spelaanleiding geeft de grotere kinderen en hun ouders uitdaging en vermaak. Dit wordt de ontmoetingsplek voor de grotere buurt.

Beoordelingscriteria 24 & 38

EEN AANTREKKELIJK TOEGANKELIJKE OPENBARE RUIMTE

Het Gildenhof is fijnmazig verweven met de omgeving door de twee hoofdroutes die met groen-blauw worden omgeven. De eerste hoofdroute is het verlengen van het toekomstige Koggepark met de Rijksgebouwendienst. Bewoners en werknemers wandelen van het station door een parkachtige setting naar hun bestemming, zoals hun woning of werk.

Beoordelingscriterium 36

De tweede route is vanaf de hoge spoorbrug door de binnentuin van het Gildenhuis, over de op de zon gelegen helling, langs het paviljoen, naar het woonhof, over het water aansluitend op de Hanzehoven en Stockholmstraat. Deze twee routes komen bij elkaar in het centrum van Het Gildenhof. Hier in het hof ontmoeten werknemers, bewoners en passanten elkaar. Met de voorzieningen in het paviljoen en het Gildenhuis is er ook voldoende aanleiding om hier fijn te verblijven.

Beoordelingscriterium 25

GEREDIGEERDE ONTMOETING

Door het centralistische opzet van het plan, de plek waar iedereen samenkomt bij het Gildenhuis en Gildenpaviljoen, komen alle verschillende gebruikers continu bij elkaar in het hart van het Gildenhof. De passanten die onderweg hier even een stop maken voor een kop koffie, bewoners op weg naar huis, de omwonende die een ommetje maken. Door de plinten te voorzien van collectieve voorzieningen, zoals horeca maar ook een gezamenlijke fietsenstalling wordt de levendigheid gecreëerd op het maaiveld. Door gethematiseerde plekken in de openbare ruimte te maken voor niet één specifieke doelgroep maar juist te mengen, ontstaan verschillende ontmoetingen en direct ook een sociale controle. Bewoners die hun auto geparkeerd hebben in de parkeergarage moeten via De Kas en de openbare ruimte naar hun woning lopen. Oud en jong komt bijeen door bijvoorbeeld coolspots met bankjes bij speelplekken. Daarnaast maken diverse sferen een rustige en drukke setting. Serendipiteit is ook onderdeel van het plan. Dit houdt in dat plotselinge ontmoetingen niet aan het toeval zijn overgelaten, maar zijn gedirigeerd door het bij elkaar brengen van bewegingen en acties.

Beoordelingscriterium 71

Het Gildenhof wordt een comfortabele woon- en verblijfsplek omdat het Gildenhof goed ingepakt is tegen de negatieve omgevingsfactoren zoals geluidsoverlast van de IJsselallee, de bustunnel en het spoor. Door de continue hoofdroutes met bomen aan te kleden in het centrale deel van het plan, verplaatsen mensen zich in een fijn koel microklimaat van groen.









Beoordelingscriterium 27

Het groen zorgt tevens voor het afschermen van de looproutes tegen de wind. Ook de entrees tot de woongebouwen zijn dusdanig gepositioneerd dat deze van de maatgevende windrichting zijn afgelegen dan wel worden afgeschermd. Het talud van het Gildenhuis pakt bijvoorbeeld op elegante wijze net een stuk Van Karnebeektunnel mee, zodat het verkeer uit het zicht van het hof verdwijnt. Sociale interactie wordt gestimuleerd door transparant geprogrammeerde plinten en gethematiseerde openbare- en collectieve ruimten waardoor er overal activiteiten en toezicht is.

Beoordelingscriterium 29

STEPPING-STONE IN DE WANDELSTAD

Op het kruispunt van de hoofdroutes worden alle plinten ingevuld met een publiek of collectief programma. Het paviljoen, dat onderdeel is van het buurtmanagement en gefaciliteerd wordt door de succesvolle Zwolse ondernemers, wordt een hotspot in de buurt. Door het programma te concentreren langs de doorgaande routes is dit niet alleen voor bewoners maar ook voor de Spoorzone en Assendorp een belangrijke stepping-stone in de bruisende stedelijkheid. In het meer residentiële gedeelte van het plan ligt centraal de toegang tot de parkeergarage (De Kas) ter stimulering van ontmoeting en het bij elkaar brengen van de verschillende bewoners. Je ziet je kinderen buiten spelen als je thuiskomt van werk of die leuke buurman waarmee je samen in de buurttuincommissie zit.

AUTO'S ONDER DE GROND EN FIETSER-TE-GAST

Het autoverkeer blijft aan de rand van het plangebied en verdwijnt vervolgens direct ondergronds. Op maaiveld ontstaat een optimale ruimte voor al het langzaam verkeer. Je hoeft hier niet beducht te zijn op snelverkeer. Alle aangrenzende aansluitpunten voor langzaam verkeer worden aangesloten op de twee hoofdroutes. Het Gildenhof wordt ingericht als 'fietser-te-gast' gebied. De innovatieve volgende stap in het STOMP principe (zie Gezonde Mobliteit). De voetpaden zijn breder dan minimaal voorgeschreven, voor brede mobiliteit en ideaal voor verblijf en gebruik.

Beoordelingscriteria 37 & 38

Het fijnmazige netwerk versterken we door een langzaamverkeersbrug toe te voegen over de watergang. De bewoners van de Hanzehoven kunnen hierdoor optimaal gebruik maken van de openbare voorzieningen zoals de fitness-speelplek voor iedereen. Het Gildenhuis krijgt doorsteekjes met trappen naar de Hanzelaan en het Gildenhof. Afsteekroutes waardoor je altijd direct je eigen weg kunt kiezen.

Beoordelingscriterium 39

Het aangeleverde ontwerp van het fietskruispunt is opgenomen in het landschapsontwerp. De toekomstige doorgaande fietsroute over de IJsselalllee is nog niet in zicht maar wel gereserveerd als ruimte. Om te voorkomen dat (elektrische) fietsen te hard door het verblijfsgebied flitsen, is de bocht een doeltreffende maatregel om het fietsverkeer in snelheid af te remmen. Direct na dit kruispunt willen wij het Fietser-te-gast verkeersregime introduceren.

Beoordelingscriterium 40

Afvalinzameling en in/uitrit van de parkeergarage vormen het overige noodzakelijke gemotoriseerde verkeer en blijven aan de rand van het plangebied. Voor de afvalinzameling maken we een 'vooruit-erin en vooruit-eruit' doorgaande route met grasbetonstenen. De veiligheidsdiensten kunnen over de breder-dan-minimaal voetpaden door het plan bewegen. In het woonhof is een draaicirkel opgenomen voor de brandweer.

Voor een optimale woontoren plattegrond is het laatste stuk van de Van Karnebeektunnel iets verlegd. Samen met onze verkeersontwerper en civiele bouwers is er een nieuwe uitmonding van de tunnel ontworpen. In de uitwerking is voldoende ruimte opgenomen om samen met de vervoersmaatschappij en verkeerskundige van de gemeente te komen tot een optimaal eindontwerp. Voor ons is het belangrijk dat voetgangers parallel aan de Hanzelaan oversteken en niet dwars over het kruispunt oversteken. Hiervoor hebben wij voorzieningen opgenomen in de vorm van een hekwerk.

Beoordelingscriterium 41



Beoordelingscriterium 37

GEZONDE MOBILITEIT

DELEN IS HET NIEUWE HEBBEN

Beoordelingscriterium 16

ROUTING: BELGERINKEL TOT AAN DE WINKEL

Het Gildenhof daagt toekomstige bewoners, omwonenden en werknemers uit om meer te gaan fietsen en wandelen. De fiets wordt straks het snelste vervoersmiddel van en naar het centrum. De paden in Het Gildenhof sluiten naadloos aan op het omringende fiets- en voetgangersnetwerk, waaronder de aanlanding van de spoorbrug en de groene as: het Koggepark. De routes door het park en de extra loopbrug over het water langs de Stockholmstraat maken wandelen door het park aantrekkelijk voor bewoners, omwonenden én kantoorgebruikers die het gebied doorkruizen om van en naar het station te komen. We bieden alvast ruimte voor de toekomstige tweede fietsverbinding richting Zwolle Zuid door het fietsnetwerk van het Gildenhof aan te sluiten op het beoogde ontwerp van de nieuwe fietskruising. Deze hoogwaardige wandel- en fietsverbindingen maken dat het prettig verblijven is, dat kinderen veilig kunnen spelen en postbezorgers gemakkelijk hun weg kunnen vinden. Niet alleen de woningen maar ook de commerciële voorzieningen als het Gildenhuis zijn goed bereikbaar. Het toevoegen van dagelijkse voorzieningen op loopafstand, ook voor ouderen met een verminderde actieradius, zorgen voor een minimale autobehoefte in het gebied.

Beoordelingscriterium 39

Beoordelingscriterium 65

PRIORITEITSBELEID MIDDELS ‘STOMP’

In het plangebied hanteren we de STOMP-methodiek. Deze methodiek geeft de volgordelijkheid in de prioritering van mobiliteit weer: Stappen-Trappen-Openbaar Vervoer-MaaS-Prive Auto. Dat houdt in dat we de hoogste prioriteit geven aan de voetganger en fietser. De belangrijke voorzieningen zijn per voet bereikbaar via interessante routes over veilige voetpaden. Er is meer ruimte gemaakt voor fietsparkeren, deze bevindt zich in goed verlichte, sociaal veilige stallingen nabij de entrees van de gebouwen. Het openbaar vervoer, het treinstation en de bushalte bevinden zich op loopafstand. Actieve deelmobiliteit, zoals de deelfiets en de deelbakfietsen, is centraal in het plangebied beschikbaar in een hub bij de fietskruising naast het Gildenpaviljoen. Deze voorzieningen zijn eventueel ook te gebruiken door omwonenden.

Beoordelingscriterium 08

Het wordt een autoluw gebied waarbij we gemotoriseerd verkeer aan de randen van het plangebied situeren. Hierdoor ontstaat een prachtig binnengebied waar men kan verblijven. Parkeren is een (beperkt) recht, het delen van de auto wordt gestimuleerd en we streven naar een toekomstbestendige parkeeroplossing waarmee het Gildenhof bijdraagt aan het versnellen van de mobiliteitstransitie.

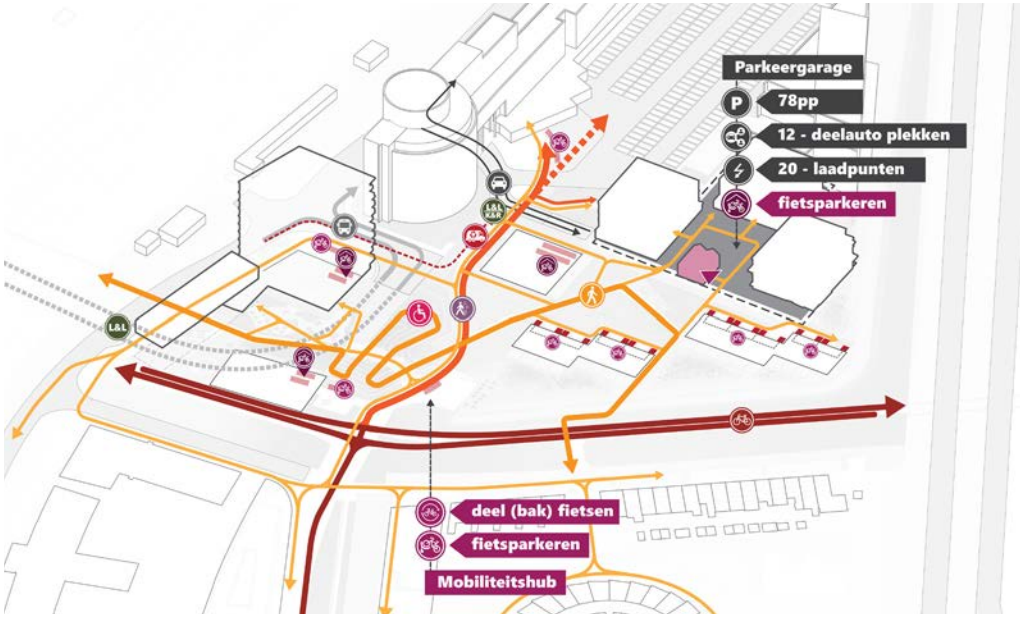
Beoordelingscriterium 07

MEER FIETSEN BEGINT BIJ GOEDE STALLINGS-MOGELIJKHEDEN

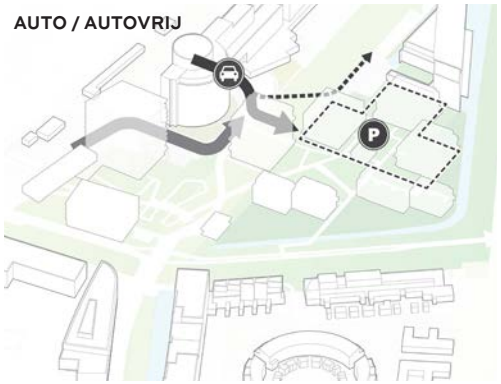
In het Gildenhof realiseren we ten minste 662 fietsparkeerplaatsen voor het woonprogramma, aanvullend worden er in de openbare ruimte voor bezoekers 185 fietsparkeerplaatsen opgenomen. Dit aantal is bepaald aan de hand van de fietsparkeer kencijfers van het CROW (2019). We houden hierin ook rekening met buitenformaat fietsen zoals elektrische fietsen, bakfietsen en fietsen met fietstassen of mandjes. De stallingsmogelijkheden zijn uitnodigend door de positionering, gezien het feit dat er binnen maximaal 50 meter van iedere woning stallingsmogelijkheden zijn.

Beoordelingscriterium 08

Beoordelingscriterium 14



“EEN SLIM PARKEERSYSTEEM DAT INSPEELT OP DEELGEBRUIK EN DEELMOBILITEIT, SAMEN GEZOND DE TOEKOMST IN.”





Beoordelingscriterium 08

Daarnaast zijn de stallingen gemaakt van hoogwaardige, robuuste materialen, is er voldoende daglichttoetreding en zijn ze uitgerust met een slim sensorsysteem dat bijhoudt hoelang de fietsen geparkeerd zijn. Door bewustzijn te creëren, wordt het gebruik van de fiets gestimuleerd.

Waar parkeer je de fiets:

- Fruitenier, Ooftmenger, Marskramer: hebben een collectieve fietsenstalling in de parkeerkelder, de loopafstand tot een woonentree is 30 tot 50 meter. Het betreft een kwalitatieve looproute door het groene binnenhof: de fietstrap (vanuit de kelder) sluit aan op de nieuwe fietsverbinding.
- Korenzetter en Brouwer: in de plint gekoppeld aan de entree, aangesloten op de nieuwe fietsroute.
- Grondgebonden woningen: er is plek voor fietsen in de pergola naast de voordeur. Via de nieuwe brugverbinding over het water ben je snel op de fietsroute aan de van Stockholmstraat.
- Tapper: in de plint gekoppeld aan de entree, bereikbaar via de Hanzelaan. Dit is een veilige fiets- en wandelroute, voor de commerciële ruimtes van het Gildenhuis langs, die de uitmonding van de verkeerstunnel niet kruist.
- Bezoekers: georganiseerd op verschillende plekken in de buitenruimte nabij publieke voorzieningen, zoals bij het Gildenpaviljoen en aan de Hanzelaan bij de toegang van het Gildenhuis.

DEELMOBILITEIT

Door doelgroepenonderzoek en monitoring tijdens gebruik is deelmobiliteit altijd goed afgestemd op de behoefte. Het aanbod bestaat onder andere uit elektrische auto's, fietsen en elektrische bakfietsen.

De ambitie is om de actieve deelmodaliteiten in Hanzebad op één centrale plek in het plangebied aan te bieden, gezamenlijk met de Movez deelfietsen, zodat de deelmodaliteiten toegankelijk zijn voor zowel omgeving als Gildenhofbewoners, voor iedere blok op loopafstand.

Vanuit onderzoek naar deelmobiliteit bij woningtypen van onder andere Bouwinvest komt naar voren dat de bewoner van middeldure huur/koop woningen de voornaamste gebruikers zijn van deelmobiliteit. Het aantal middeldure woningen in combinatie met de spoorzone locatie maakt dat we zoveel mogelijk inzetten op deelmobiliteit. In de parkeergarage implementeren we twaalf elektrische deelauto's, in de mobiliteitshub bij het Gildenpaviljoen tien deelfietsen en twee deelbakfietsen.

De ambitie is, om de beschikbaarheid van deelmobiliteit te optimaliseren in combinatie met de reeds beschikbare deelmodaliteiten in de directe omgeving en vice-versa. Dit sluit aan bij de mobiliteitshub met deelauto's en deelfietsen die nu door Movez nabij het RVB-terrein is geplaatst.

Ieder huishouden doet mee in het deelmobiliteitsaanbod, hiermee versnellen we de mobiliteitstransitie naar een lager autobezit. De ruimtebesparing die 'car-sharing' oplevert is terug te zien in de hoeveelheid groen, beplanting en speelvoorzieningen in Het Gildenhof. Het aanbod deelmobiliteit wordt afgestemd op het gebruik van de bewoners en de omgeving middels het mobiliteitsplatform Leav. Hiermee verzekeren we dat er altijd voldoende aanbod beschikbaar is in de parkeergarage, of de directe omgeving.

Beoordelingscriterium 10

AUTOPARKEREN

Het STOMP-principe geeft de onderbouwing voor het inzetten op alternatieven voor de private auto. De aantallen, reductiefactoren en onderbouwing is terug te vinden in de tabel hiernaast. Regeling Parkeernormen 2016 is als basis gehanteerd voor het bepalen van de parkeerbehoefte.

Omschrijving	Parkeerbehoefte incl commerciele functies	Reductie t.o.v. traditionele behoefte	Beargumentatie reductie
Parkeerbehoefte tbv kencijfers CROW sterk stedelijk (conform reg. parkeernormen 2016) bandbreedte **midden** incl commercieel	269,6		
Parkeerbehoefte tbv kencijfers CROW sterk stedelijk (conform reg. parkeernormen 2016) bandbreedte **minimaal** incl commercieel	178,8	-34%	De ligging tov van de HOV halte in combinatie met de vergelijking met de huidig gestelde parkeernormen in vergelijkbare spoorzone locaties (gemeente Eindhoven, gemeente Leiden) maakt de bandbreedte midden hoog. Dit sluit aan bij de normen die Rebel voorschrijft.
Toepassen dubbelgebruik met commerciele functies	158,5	-41%	Dubbelgebruik passen wij toe zodat er efficiënter gebruik gemaakt kan worden van de beschikbare ruimte.
Gebruik maken van de parkeerruimte in de omgeving uitsluitend buiten werkuren	112,9	-58%	Wij stellen voor gebruik te maken van de beschikbare parkeervoorziening in de omgeving. Wij maken uitsluitend buiten kantoortijden gebruik van de beschikbare parkeerplekken. Wij gaan graag in gesprek met het Rijksvastgoedbedrijf om hier concrete afspraken over te maken. Uit de tellingen volgt dat er een behoefte is van maximaal 70 parkeerplekken in de omgeving.
Toepassen deelauto's voor bewoners alleenstaanden/jonge stellen en studenten, waarbij 1 deelauto 4 parkeerplekken vervangt	**78,0**	-71%	Vanuit het doelgroepenonderzoek van The Future Mobility Network zien wij dat er voor de toekomstige bewoners van de middendure appartementen een hoge potentie ligt om deelmobiliteit te gebruiken. In de basis zetten wij daarom in op 12 elektrische deelauto's, met oog op uitbreiding in de toekomst. Daarnaast implementeren wij 10 deelfietsen en 2 elektrische deelbakfietsen. Hiermee komen we op een gemiddelde norm van 0,5. Dit sluit aan bij de voorgestelde normen door Rebel.

Beoordelingscriterium 08

DE PARKEERGARAGE

Het Gildenhof is een autoluwe ontwikkeling. Dit houdt in dat we autoverkeer zoveel mogelijk ontmoedigen en actieve mobiliteit centraal staat. Aangezien mobiliteitsgedrag niet direct verandert en we in een mobiliteitstransitie zitten, is het essentieel dat we autogebruik wel faciliteren. We zijn immers nog niet zo ver dat zelfrijdende auto's zichzelf buiten de stad parkeren. Echter, wij sorteren wél voor op deze toekomst door een compacte parkeergarage te realiseren. De parkeergarage biedt ruimte voor mindervalide parkeren, elektrische deelauto's en abonnementhouders. In totaal voorziet de garage in 78 parkeerplekken, waarvan drie parkeerplaatsen (2% van het totaal) zijn aangepast voor mindervalide parkeerplekken conform de ASVV en CROW publicatie 337: 'richtlijnen toegankelijkheid'.

Beoordelingscriterium 12

De parkeergarage heeft een heldere, flexibele vorm, waardoor de ruimte later eenvoudig kan worden getransformeerd naar meer ruimte voor fietsparkeren, bergingen of andere voorzieningen.

Beoordelingscriterium 13

De garage is digitaal gekoppeld aan de bewoners én de omgeving middels het Movez platform. Middels dit platform kunnen de parkeerplaatsen op momenten dat deze niet gebruikt worden door bewoners of vaste gebruikers, beschikbaar worden gesteld voor andere gebruikers, zoals werknemers van Hanzeland, andere bewoners en bezoekers. Via Movez wordt dit technisch ingeregeld. Juridisch wordt dit afgedekt in de koop- en huurcontracten. Na meerdere gesprekken met Movez zijn wij voornemens aan te haken bij het platform om daarmee onze parkeercapaciteit te kunnen optimaliseren.

Beoordelingscriteria 79 & 80

Beoordelingscriteria 11 & 17

We maken dubbelgebruik technisch mogelijk door een integratie te maken met een beheerplatform. De huurinkomsten van de parkeerplekken kunnen terugvloeien in de VvE, waarmee zij collectieve uitgaven kan doen, bijvoorbeeld voor het onderhoud van het groen of sociale activiteiten voor de buurt.

Met deze aanpak maken we de keuze voor alternatieve vervoersmiddelen gemakkelijker voor zowel bewoners als bezoekers, waardoor zij eerder kiezen voor de fiets, bus of deelauto. Hiermee verlagen we de parkeerdruk in Hanzeland.

TOEKOMSTBESTENDIG PARKEREN

ADAPTIEVE PARKEERSTRATEGIE

Beoordelingscriterium 09

De ambitie van team Gildenhof is om een zo toekomstbestendig mogelijk plan te realiseren. Een onderdeel hiervan is het inbrengen van flexibiliteit. In de parkeeroplossing zijn wij in de basis uitgegaan van Regeling Parkeernormen 2016, waarbij parkeerplekken op maaiveld uitgesloten zijn. Aanvullend hebben wij gekeken naar de beschikbaarheid van parkeervoorzieningen in de omgeving. Hiermee realiseren wij voldoende parkeerplekken om aan te sluiten op de behoefte, voorkomen wij dat bewoners uitwijken naar de omgeving en zijn wij in lijn met de ambitie van de gemeente Zwolle om de aanwezige capaciteit beter te benutten (Mobiliteitsvisie, 2020-2030).

PARKEEROPLOSSING

The Future Mobility Network heeft ervaring met mobiliteitsplannen en mobiliteitsbeleid in vergelijkbare spoorzone ontwikkelingen als bij het Campinaterrein in Eindhoven en Vondel en de Zwaan in Leiden. In deze referentieontwikkelingen is de gemiddelde afstand tussen de woningen en het station 750-2000 meter. In beide ontwikkelingen is de parkeernorm gemiddeld 0,3. In andere grote steden wordt een reductiefactor van ca. 40% op de gestelde parkeernorm gehanteerd als de ontwikkeling zich nabij een HOV halte bevindt.

Beoordelingscriterium 80

Deze referentie-projecten en het door Rebel uitgevoerde mobiliteitsonderzoek in opdracht van de gemeente, in combinatie met de datum van de parkeerregeling van de gemeente Zwolle maakt dat wij het reëel achten om uit te gaan van een parkeerbehoefte met een norm van gemiddeld 0,55. Hiermee komen we uit op een parkeerbehoefte van 126, inclusief twaalf deelauto parkeerplaatsen en drie minder valide (MIVA) parkeerplaatsen. Na gunning gaan wij met betrokken partijen (waaronder RVD) in gesprek om het mobiliteitsplan te implementeren. De totale capaciteit van dit naastgelegen parkeerterrein bestaat uit ca. 280 parkeerplekken. Volgens een parkeertelling van Mobycon (juni 2018, pré COVID) is de parkeerdruk van het terrein buiten kantoortijden 0-50%. Dit komt neer op een capaciteit van 140-280 parkeerplekken. Bij toepassing van dubbelgebruik met een parkeernorm van 0,55 maken we maximaal gebruik van 70 parkeerplekken. Dat is maximaal éénderde van de op dat moment beschikbare capaciteit van het terrein. In de parkeerbak realiseren we de resterende 78 parkeerplekken.

In de vervolgfase gaan wij met de eigenaren (gemeente en RVD) in overleg over een mogelijke vergoeding als tegemoetkoming voor het gebruik van het parkeerterrein. De Gildenhofbewoners hebben in onze aangeboden parkeeroplossing meerdere parkeeropties. De bewoners kunnen parkeren in de (half) verdiepte parkeergarage van Gildenhof, of in een van de bij Movez aangesloten parkeervoorzieningen in de directe omgeving. Er is altijd plek, maar deze kan fluctueren van locatie: in de Gildenhof garage, of op het nabijgelegen terrein van de gemeente. De in de toekomst mogelijk te realiseren parkeerhub in Hanze Oost sluit feilloos aan op deze constructie, hiermee wordt de auto steeds meer aan de randen van de gebieden gebracht. Door middel van bewegwijzering en slimme bebording weten bewoners altijd waar, en hoeveel, plekken beschikbaar zijn. De garage zal aangesloten worden op het Movez platform, daardoor is de real time parkeercapaciteit ook zichtbaar op de website bijmovez.nl

MOBILITEIT IN DE TOEKOMST

Beoordelingscriteria 22, 42,75

In de nabije toekomst verwachten wij meer adaptief om te kunnen gaan met de parkeeroplossing door meer inzet én gebruik van deelmobiliteit, OV en parkeervoorzieningen in openbare ruimte waaronder de toekomstige gemeentelijke mobiliteitshub. Hiermee verwachten we dat mobiliteit toegankelijker gaat zijn voor de omgeving, vanwege de zichtbaarheid en het openbare karakter. Dit zou kunnen betekenen dat volstaan kan worden met minder parkeerplaatsen in het plan. We hebben de parkeervoorziening in Gildenhof flexibel ontworpen waardoor de vrijkomende ruimte later, door het bewonerscollectief, kan worden getransformeerd naar ruimte voor fietsparkeren, bergingen of deelvoorzieningen zoals bijvoorbeeld een gym.

Beoordelingscriterium 80

Wanneer de ontwikkelingen in de mobiliteitstransitie tijdens de planvorming al dusdanig versnellen kan de parkeerkelder zelfs tijdens de planvorming nog krimpen.

INNOVATIES

Gildenhof faciliteert fantastisch in deelmobiliteit. Innovaties hierin zijn door The Future Mobility Network in meerdere steden in Nederland succesvol geïmplementeerd. Voor Gildenhof stellen we voor:

I 23. Deelmobiliteit op maat: Optimaal aanbod vanuit onderzoek naar deelmodaliteiten per doelgroep en monitoring met bijschakeling in de gebruiksfase. Denk naast elektrische deelauto's en fietsen aan e-step, bakfiets, scootmobiel en follow-me-robot voor minder vitale bewoners.

I 24. Leav: Via dit platform faciliteren wij het mobiliteitsaanbod. Bewoners krijgen een abonnement, inbegrepen in de servicekosten, voor alle deelmodaliteiten. De innovatie van Leav is de toegankelijkheid. Het platform wordt gekoppeld aan andere aanbieders en platformen, zoals het Movez platform, waardoor deelmobiliteit integraal zichtbaar en toegankelijk wordt.

I 25. Spotten: beschikbare parkeerruimte optimaal benutten door gebruik van real time data. Navigatie naar een vrije parkeerplaats en sturing op uitwisseling tussen omliggende parkeerterreinen in piek- en daluren.

I 26. Coding the curbs: Gaat uit van het principe dat ruimte digitaal wordt georganiseerd met gedurende de dag wisseling van gebruik. Veel digitale lagen maken gebruik van ruimte; laden en lossen, parkeren, geofence voor deelmobiliteit. Door koppeling wordt ruimte efficiënter gebruikt.

MOGELIJKE FAQS:

- **Wie wordt eigenaar van de parkeergarage?**

Dit is nader te bepalen en kan los staan van collectieve exploitatie. De meest logische variant lijkt het meeverkopen op basis van de norm aan de eigenaren (per stuk of collectief) van de woningen, met daarbij een clausule die borgt voor de lange termijn dat de plekken worden verhuurd aan de Spoorzone brede mobiliteitsexploitant (Movez). De eigenaar neemt zelf ook een abonnement af bij Movez (of gelieerde MaaS-partner) voor gebruik van de parkeerplaats gecombineerd met andere mobiliteiten (mobiliteitsbundel).

- **Wat als de bewoners genoodzaakt zijn thuis te werken?**

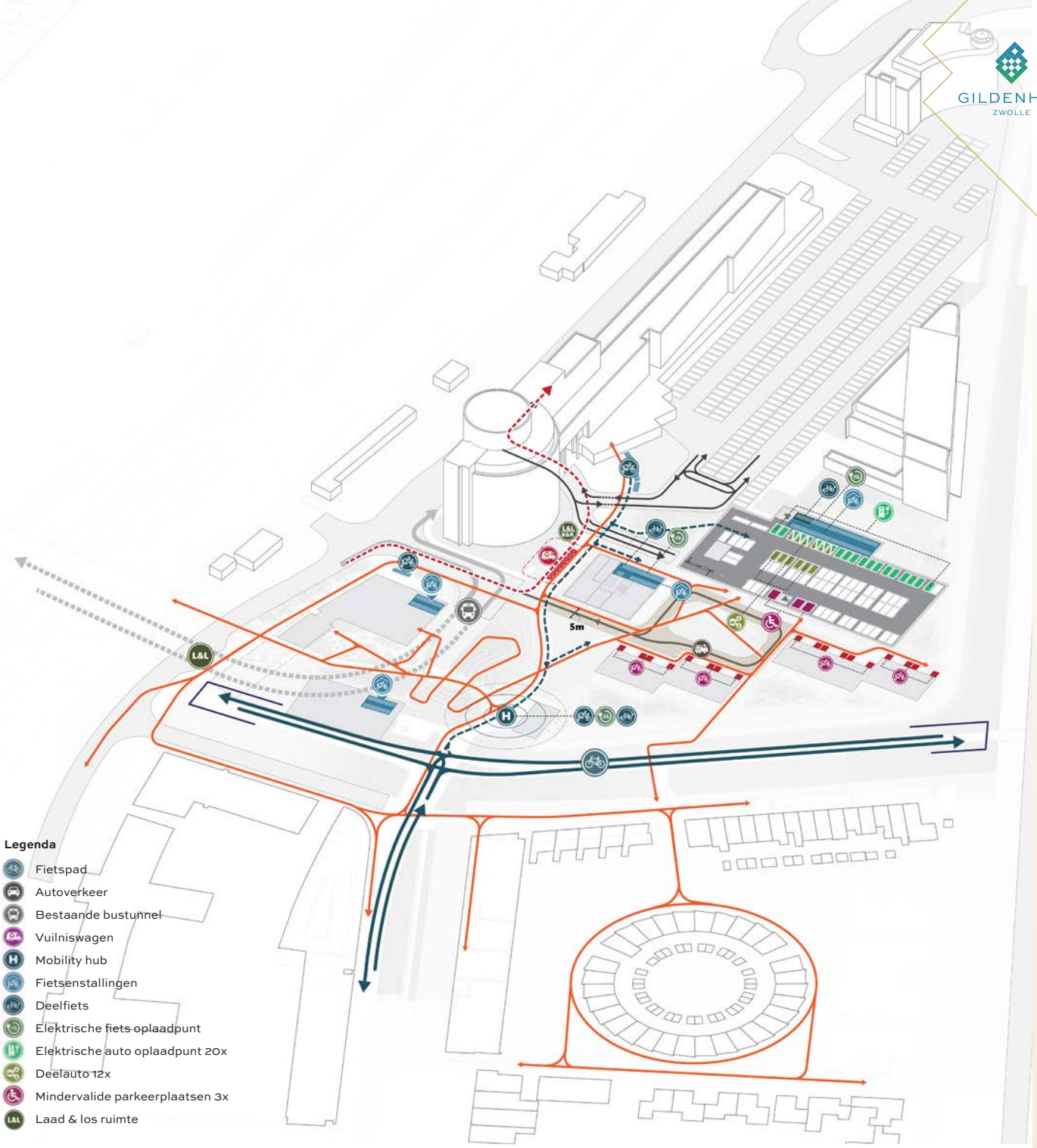
Dan kunnen wij aannemen dat de werknemers die gebruik maken van de omliggende parkeerterreinen (aangesloten bij Movez) ook genoodzaakt zijn om thuis te werken. Momenteel worden de parkeerterreinen veel gebruikt door werknemers/ forenzen. Hiermee kunnen we aannemen dat er bij de noodzaak tot thuiswerken voldoende parkeercapaciteit is in de directe omgeving.

- **Hoe zit het met verhuizen? Kunnen de bewoners dan wel tijdelijk voor de deur staan?**

De Gildenbewoners kunnen gebruik maken van een laad- en losstrook nabij de entree van de parkeergarage en de Hanzenlaan (voor de Tapper). We voorkomen langparkeerders op de laad- en losstrook door gebruik te maken van boekbare tijdsloten met behulp van de app ‘Coding the Curbs’. Gildenhofbewoners kunnen via deze app een plek reserveren voor een beperkte tijd, op geselecteerde momenten van de dag.

- **Wat als er geen deelauto’s beschikbaar zijn?**

Bewoners kunnen van tevoren een reservering maken om gebruik te maken van een deelauto. Hiermee zijn bewoners verzekerd van een deelauto, wanneer zij hier behoefte aan hebben. Indien een bewoner op korte termijn een deelauto nodig heeft en deze niet meer kan reserveren en er ook geen beschikbare deelauto’s staan in de parkeergarage, kan de bewoner gebruik maken van beschikbare deelauto’s in de omgeving. Er worden op 500 meter afstand deelauto’s aangeboden door DriveAmber en aan de overkant van de spoorbrug zijn er diverse particuliere deelauto’s beschikbaar.





BEHOORD NIET TOT DE 40 PAGINA'S - VANDAAR NIET GENUMMERD

HEDEN EN VERLEDEN

ARCHITECTUUR CONCEPT

RIJKE AFWISSELING ALS EEN FAMILIE VAN GEBOUWEN

Het Gildenhof is ontworpen als de bekroning van het Koggepark. De gebouwen, omgeven door een stadspark, zijn alzijdig vormgegeven en hebben geen blinde gevels of dode hoeken. Ze zijn als het ware gecomponeerd voor bewoners, omwonenden en passanten. Met heldere zichtlijnen en een mooie afwisseling in vormen. Deze open schakering creëert een woonwijk met unieke doorkijkjes en rijke afwisselingen, een familie van gebouwen met architectonische verschillen. De schaal en maat zijn afgestemd op de Spoorzone: noordelijk gericht op de grotere gebouwen aan het spoor, zuidelijk is het kleinschaliger, zoals de historische Stockholmstraat. Hiertussen ontstaan drie herkenbare gebieden: een compact robuust hof als entree naar de Spoorbrug; een open stadspark als verlenging van het Koggepark en entree naar de achterliggende kantoren; een lager gelegen kleinschalig zuidelijk hof met een unieke voetbrug naar de Stockholmstraat voor een wandelrondje de wijk in. De gebouwen, groot en klein, hebben een heldere klassieke opdeling, ruime balkons en dakterrassen en zijn met aandacht voor de menselijke maat vormgegeven. Wij hebben gekozen voor robuuste bakstenen gebouwen met een verfijnde detaillering die aansluiten op de historische en ook de moderne gebouwen in de stationsbuurt. Veel aandacht is daarbij besteed aan omgevingselementen, zoals de klassieke gevelopbouw, de ambachtelijke baksteen in aardetinten, de horizontale detaillering en de verfraaiingen om de entreedeuren.



Foto-analyse met kenmerkende architecturale eigenschappen uit de omgeving.



PLINT-BODY-TOP

De klassieke gevelopbouw uit de negentiende eeuw toont zich ook in de grootschaligere bebouwing van de twintigste eeuw door de verdiepingshoogtes, het raamritme, de dakranden en nuances in kleur en materiaal. Deze gewaardeerde driedeling, plint-body-top, zetten wij op een eigentijdse manier door in de architectuur van het Gildenhof.



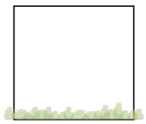
HORIZONTALITEIT

De gevelarchitectuur van de gebouwen in de omgeving toont een dominante horizontaliteit in opzet, banden en lagen. Deze horizontaliteit hebben wij op een afwisselende manier de drager gemaakt van de architecturale expressie in het Gildenhof. En vormt zo subtiel de relatie met de omliggende bebouwing.



VERBIJZONDERING ENTREE

De menselijke schaal en individuele expressie van de omringende woongebouwen uiten zich in de verbijzondering van de entree. Hier zijn verschillende technieken toegepast: een terugliggende nis, ornamentiek, of expressief deurontwerp. In het Gildenhof willen wij deze kwaliteit van individuele expressie ook voortzetten.



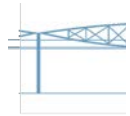
ENCROUCHMENT ZONE

Ontmoeting ontstaat op het raakvlak van publiek en privé. In de Stockholmstraat bevinden zich subtiele overgangen tussen de eigen voordeur en de straat in de vorm van een ‘stoepje’. Deze vorm van benadering past in de gedachte van ‘wonen in een park’ en hebben wij op verscheidende manieren eigentijds vertaald in het Gildenhof.



KLEUR EN MATERIAAL

Baksteen is typerend voor het stationsgebied. Bovendien sluit deze ambacht van baksteen goed aan bij het idee van het Gildenhof. Het kleurenspectrum van de bestaande bebouwing varieert in roodbruine aardetonen. Met de kleurstellingen van het Gildenhof sluiten wij aan bij de aardetonen van de omgeving.



ICONISCH VAKWERK

Een kenmerkend punt voor de locatie is de oude Lensbrug. Een iconisch archetype, opgebouwd uit een eigenzinnige stalen vakwerkconstructie. Het poortgebouw van het Gildenhof laten wij een relatie aangaan met deze brug, dit vormt zo een scharnierpunt tussen het parklandschap en de industriële spooromgeving.

ARCHITECTUUR NOORDBLOK

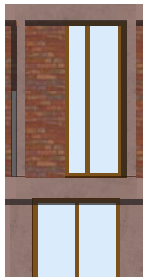
ARCHITECTUUR ONTWERP

TAPPER

De Tapper staat in het park en completeert de stedelijke wand langs het spoor. Door zijn gevel in baksteen met betonbanden is het onderdeel van het Gildenhof. Met een afwisselend raamritme en geluidwerende loggia's weerspiegelt het de dynamiek van het spoor. De zuidgevel wordt voorzien met uitstekende balkons voor schaduwwerking en groene plantbakken in relatie met het park. De hoge open plint aan een brede stoep verbindt de Hanzelaan met het publieke programma in het Gildenhuis. Een niveau hoger, bij de aanlanding van de brug is een tweede entree voor het Gildenhuis, met aan de parkzijde een fraai Zuid-West georiënteerd terras.



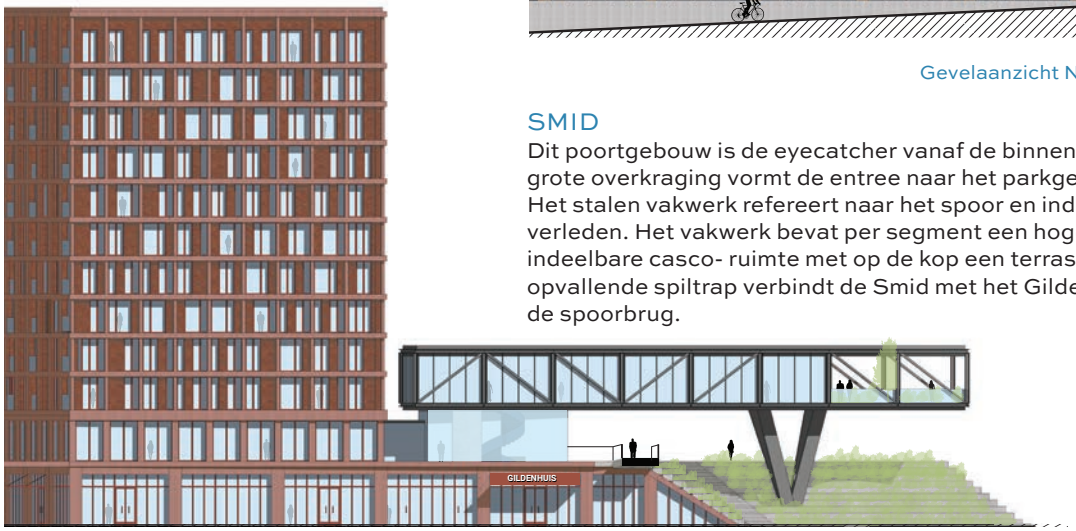
Zicht vanaf de Hanzenlaan



Gevelfragment



Gevelaanzicht ZW



Gevelaanzicht NO

BROUWER

De Brouwer ligt aan de fietsroute en omvat samen met de Tapper een hoger parkdeel boven de busbaan. Het bakstenen gebouw is gevat in een helder grid met een rijke variatie aan metselwerkverbanden en brede ramen voorzien van franse balkons. Naast de entree en gezamenlijke ruimte in de plint ligt de collectieve buitenruimte in de vorm van een tuinterras. De actieve, transparante plint is gemaakt van robuust metselwerk en het volume wordt bekroond met een stevige dakrand.



Gevelfragment



Gevelaanzicht NW

SMID

Dit poortgebouw is de eyecatcher vanaf de binnenstad. De grote overkraging vormt de entree naar het parkgebied. Het stalen vakwerk refereert naar het spoor en industrieel verleden. Het vakwerk bevat per segment een hoge -vrij indeelbare casco- ruimte met op de kop een terrastuin. Een opvallende spiltrap verbindt de Smid met het Gildenhuis en de spoorbrug.

ARCHITECTUUR ZUIDBLOK

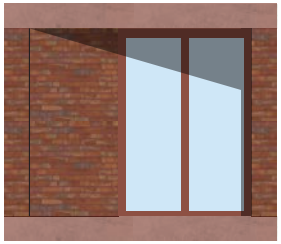
ARCHITECTUUR ONTWERP

KORENZETTER

De Korenzetter is het hoogste volume in het zuid-gebied en maakt de schaalsprong naar de grotere spoorbebouwing. Het heeft een gearticuleerde entree, een kroon, hoge transparantie en verfijnde, verspringende balkons gevat in de horizontale betonbanden. Het gekleurde beton is 'ton-sur-ton' met het metselwerk en de kozijnen. Dit versterkt de solide uitstraling van het volume. Vleermuiskasten worden op koelere zijdes van de gevel geïntegreerd in het metselwerk. De publieke plint staat direct in het park zodat deze in het groen overloopt.



Gevelaanzicht NW



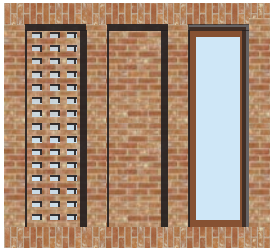
Gevelfragment



Zicht vanaf hellingbaan Noordblok

KLEERMAKER/ LINNENWEVER

Deze stadsvilla's zijn zowel gelegen in het park als aan het water. Ze gaan een relatie aan met de Stockholmstraat in schaal -en korrelgrootte. Elke woning heeft een fantastisch waterterras, west georiënteerd. De woningen zijn in twee delen gegroepeerd om een nieuwe voetbrug. Aan de parkzijde is een groene, biofilische pergola ontworpen, van gerecycled hout uit de omgeving. Deze schept een heldere privacy en geeft een goede overgang naar het park. De pergola vormt een 'encrouchment' zone waar de woonentree en fietsenstalling integraal in zijn opgenomen. De tweezijdig georiënteerde woningen zijn uitgevoerd in een helder grid van metselwerk, met accenten die verwijzen naar de ornamenten van de woningen in de Stockholmstraat.



Gevelfragment



Gevelaanzicht NW (waterzijde)



Gevelaanzicht ZO (parkzijde)



Zicht vanaf fietspad Stockholmstraat

ONTWERP WONINGCORPORATIES

ARCHITECTUUR ONTWERP

MARSKRAMER, OOFTMENGER

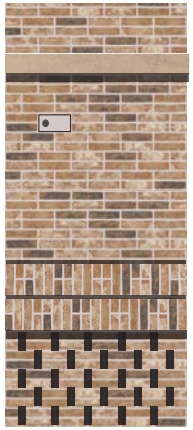
Deze twee volumes vormen samen met de Fruitenier een ensemble. Er zijn gelijkenissen met de Fruitenier, maar het verschil zit in de dikte van de betonbanden, meer baksteen en een onderscheidend basement van opengewerkte baksteen. Nestkasten worden als biofilische maatregel verweven in het metselverband. De open plint gaat een relatie aan met een gemeenschappelijke plek in het park. De brede transparante woonentree zorgt voor een warm welkom met zicht op de binnenhof.



Gevelaanzicht ZW (Marskramer)



Gevelaanzicht NW (Marskramer)



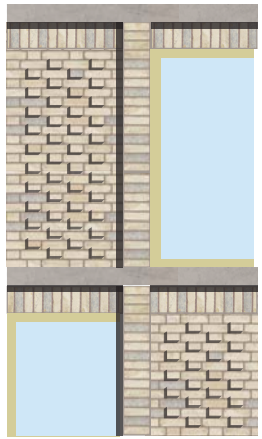
Gevelfragment



Zicht vanaf binnenhof

FRUITENIER

De Fruitenier onderscheidt zich door riante balkons die het horizontale karakter benadrukken. Deze balkons zijn omringd door plantenbakken als biofilisch ontwerpuitgangspunt.
De klassieke driedeling is aangezet in penantritme, raamindeling en dakopbouw.
Balkons en horizontale banden zijn uitgevoerd in lichtgrijs beton, ‘ton-sur-ton’ met het metselwerk.
De plint heeft een private ‘encrouchment’ zone tussen gebouw en park.



Gevelfragment



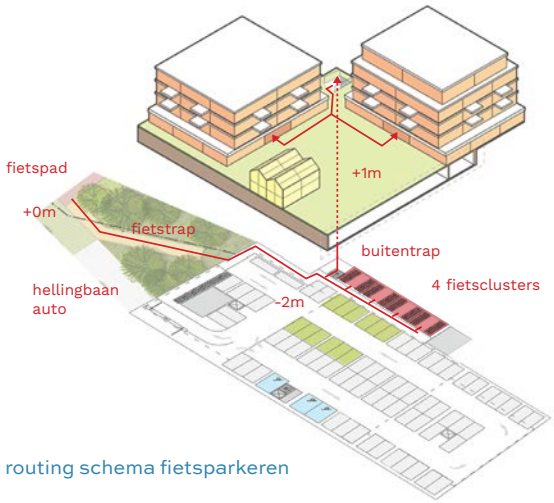


Zicht vanaf binnenhof

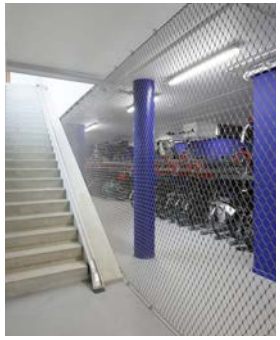
WOONVISIE
WONINGCORPORATIES

TWEELINGEN
Het sociale woonprogramma is verdeeld over twee woonvolumes: “De Ooftmenger” en “De Marskramer”. Beide bouwvolumes omvatten elk 25 sociale huurwoningen met eigen balkon. De bouwvolumes staan op een verdiepte parkeerkelder en zijn één meter opgetild ten opzichte van het maaiveldniveau. Op de Ooftmenger kan een dakopbouw voorzien worden, zoals getoond, met vier extra woningen.

KWALITATIEVE FIETSENSTALLING
De fietsenstalling voor alle 50 woningen is gesitueerd in de verdiepte parkeerkelder en gegroepeerd in vier aparte clusters. Toegang vanaf het openbaar gebied heeft men door middel van een fietstrap met fietsgoten. De fietsenberging is door een semi-transparante wand gescheiden van het parkeren. Een kleine interne trap in een vide geeft direct toegang tot het binnenhof waar de entrees van de woningen gesitueerd zijn. Via de vide komt ook daglicht in de fietsenberging, wat een sociaal veilig gevoel geeft aan de bewoners en gebruikers.



routing schema fietsparkeren

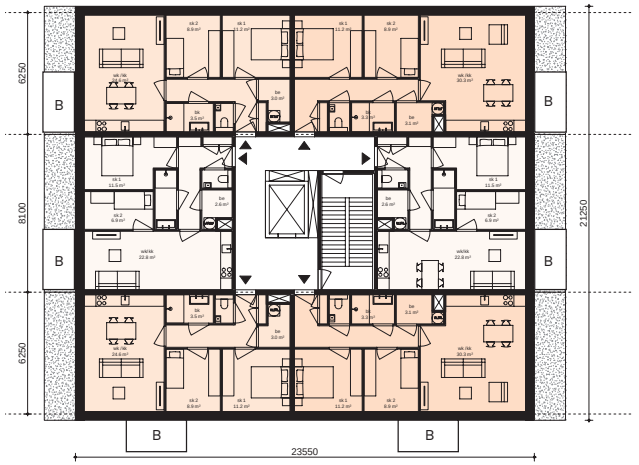

referentie transparante scheiding fietsenstalling


referentie open trapver-binding naar maaiveld

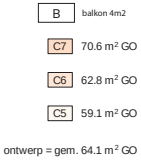

referentie transparante entree met zicht op park

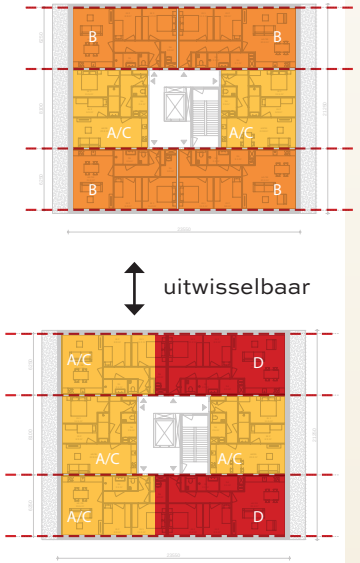
ALZIJDIGE WONINGEN
Het programma behelst driekamerwoningen van verschillende groottes. Een compacte, efficiënte kern geeft toegang aan zes woningen per laag. Op de begane grond is het volume wat breder ontworpen om zeven woningen en een mooie compacte entree te realiseren. Het alzijdig volume geeft de allure van een urban villa in het park.

FLEXIBILITEIT
De constructieve wanden van het bouwvolume vormen meteen ook de woningscheidende wanden. De plattegronden zijn vrij van constructieve wanden zodat flexibiliteit ontstaat voor het uitwisselen van verschillende woningtypes bij de hoekwoningen. Deze woningtypes A/B/C/D sluiten aan bij de woonvisie van de corporaties.



typische woonlaag (verdieping 1-3)





type A: kleine 2-slaapkamerapp.
type B: grote 2-slaapkamerapp.
type C: kleine 1-slaapkamerapp. met werkruimte
type D: 3-slaapkamerapp.

ONTWERP FLEXIBILITEIT

ARCHITECTUUR ONTWERP

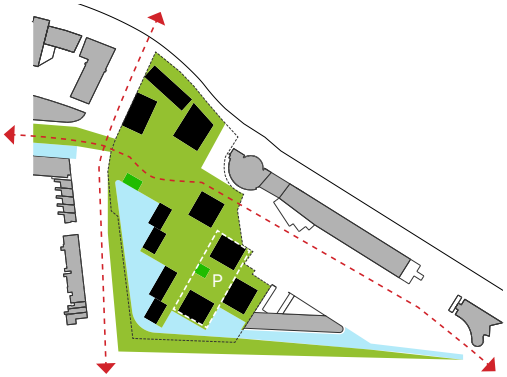
FLEXIBILITEIT OP MAAT

Flexibiliteit valt niet te omvatten in één generieke oplossing. Wij stellen diverse flexibele maatregelen voor die inspelen op de verschillende behoeften van toekomstige bewoners en gebruikers.

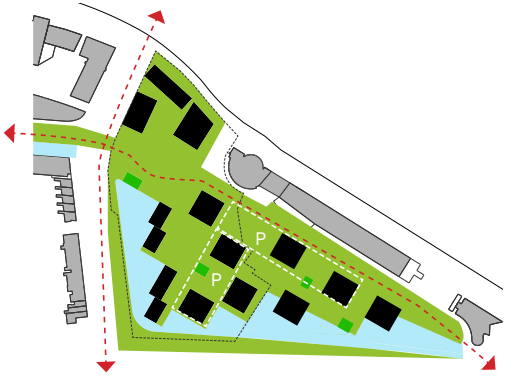
FAMILIE VAN OBJECTEN

De stedenbouwkundige structuur betreft een familie van objecten in een parkachtige omgeving. Deze parkachtige omgeving heeft de potentie om in de toekomst verder door te groeien in oostelijke richting van de Hanzebadlocatie op het huidige parkeerterrein. De menselijke schaal en hoekverdraaiing van de objecten maakt het mogelijk om binnen de stedenbouwkundige structuur eenvoudig gefaseerd uit te breiden. Dit maak het plan op stedenbouwkundig niveau uiterst flexibel en duurzaam in opzet: met behoud van daglicht, bezonning, groen en zichtlijnen. De nieuwe fietsroute kan hier integraal onderdeel van uitmaken als drager van traag verkeer in combinatie met nieuwe wandelroutes door het park tussen de nieuwe gebouwen. Een slimme, levendige en duurzame verdichting voor de Spoorzone Zwolle.





Het Gildenhof fase 1



Het Gildenhof fase 2

FLEXIBILITEIT VOOR DE BUURT

In het Gildenhof zijn ook twee kleinere objecten opgenomen die een belangrijke rol spelen in het aanjagen van sociale cohesie: het Gildenpaviljoen en De Kas. Met deze twee objecten streven we naar een hoge mate van flexibiliteit.

GILDENPAVILJOEN

De ambitie is, om een flexibel paviljoen te hergebruiken als donorstructuur uit de Floriade expo. Het zal een semi-permanent paviljoen betreffen.

DE KAS

Serre-structuren zijn flexibel van zichzelf. Ook hier zien wij mogelijkheden om bestaande serres te hergebruiken.

GILDENHUIS

Het Gildenhuis is een toekomstbestendige ruimte waar wonen en werken elkaar versterken. Verschillende indelingen van het Gildenhuis rond een centrale hal en aan de straat zijn mogelijk. Hiernaast een variant met twee grotere of vier kleinere ruimtes op niveau 0 en een indeling met woningen op niveau 1. Het Gildenhuis krijgt een casco-industrieel karakter dat zich relateert aan het spoor en maximale vrijheid geeft voor het creëren van een eigen identiteit door de lokale ondernemers.



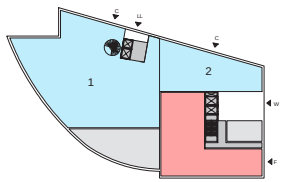
Het Gildenpaviljoen



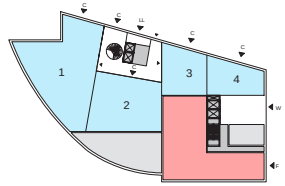
Referentie Floriadepaviljoen



De Kas



2 Commerciële ruimtes



4 Commerciële ruimtes



Commercieel rondom Spoorwegplein



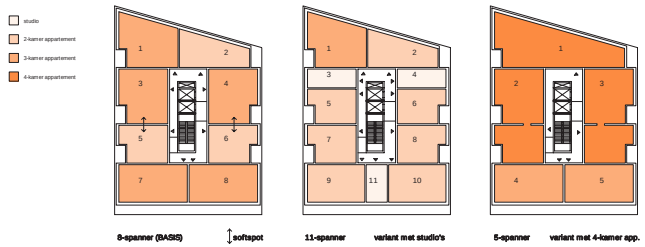
Wonen rondom Spoorwegplein

ONTWERP FLEXIBILITEIT

ARCHITECTUUR ONTWERP

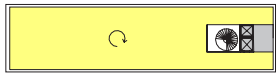
TAPPER

Deze huurwoningen worden op strategische plekken in de constructie voorzien van ‘soft-spots’. Zo kan eenvoudig ingespeeld worden op toekomstige woonvragen door het samentrekken of splitsen van woningen. Het Gildenhuis in de plint heeft een riante vrije hoogte van vier meter en kan verschillende lokale ondernemers huisvesten met elk hun eigen concept.



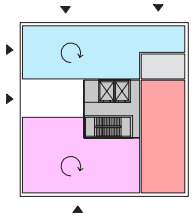
SMID

Dit staalskelet wordt casco aangeboden aan de huurder. De multifunctionele ruimte is vrij van kolommen, volledig flexibel indeelbaar en uiterst toekomstbestendig.



KORENZETTER

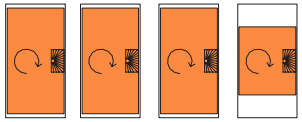
De twee-, drie – en vierkamerappartementen vormt een robuuste mix van woningtypes, ingericht met levensloopbestendige plattegronden die op termijn ook voor andere doelgroepen dan ouderen geschikt zijn. Flexibiliteit wordt hier ingezet op een flexibel in te delen plint. Maatschappelijke voorzieningen worden gekoppeld aan een gezamenlijke huiskamer voor de bewoners, die ook ingezet kan worden als zorgkamer voor ouderen.



Begane grond

KLEERMAKER/ LINNENWEVER

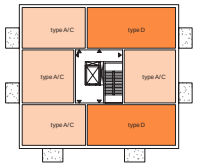
Deze riante drielaagse koopwoningen met dakopbouw zijn volledig flexibel indeelbaar door de koper, op basis van hun woonwensen. Trap, meterkast en schachten vormen de vaste inrichting van de woning. Het gevelgrid geeft de mogelijkheid om de positie van de ramen individueel af te stemmen op de woningplattegronden.



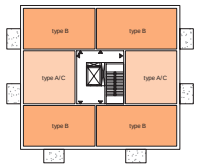
bg 1e 2e 3e

MARSKRAMER, OOFTMENGER

De gebouwen vormen een tweeling en zijn gelijkwaardig van opzet. De woningtypes zijn afgestemd op de wensen van de woningcorporaties. Flexibiliteit ontstaat hier door het mogelijk uitwisselen van verschillende woningtypes zonder constructieve –en installatietechnische wijzigingen.



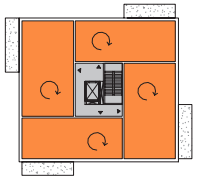
variant woningtypes type C/D



basis woningtypes type A/B/C

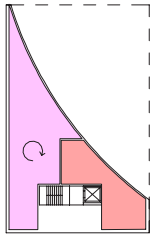
FRUITENIER

Deze éénlaagse hoekappartementen zijn ruimer qua opzet en alzijdig georiënteerd. De slimme constructie vrijwaart de appartementen van interne dragende wanden. Maximale flexibiliteit in indeling naar wens is hierdoor mogelijk voor het CPO-collectief, maar ook voor volgende bewoners.



BROUWER

Deze kleine koopappartementen voor starters worden aangevuld met een collectieve ruimte in de plint. De bewoners kunnen zelf een functie bedenken voor deze collectieve ruimte. Ontspannen, werken en ontmoeten zijn het nieuwe wonen van de toekomst.



Begane grond

Beoordelingscriterium 42

INNOVATIES

I 03. Biofilisch ontwerp: Door in alles wat we doen eerst ruimte te geven aan natuur zijn wij als mensen onderdeel van de natuur en niet andersom.

I 04. Flora & Fauna: Biodivers, natuurinclusief ontwerpen. Goede leefkwaliteit voor mens en dier.

I 06. OAT:(Ondergrondse Afval Transportsysteem) inzamelsysteem voor afvalgrondstoffen. Met centrale afvalplekken in het gebied die via een buizensysteem zijn gekoppeld aan een verzamelstation aan de rand van de buurt. Vuilniswagens hoeven niet meer de buurt in. Wereldwijd worden dit soort systemen vooral in stedelijke gebieden aangelegd. Het systeem zou uitgebreid kunnen worden over Hanzeland en Assendorp.

I 07. Parkbeheer robot: Bij particulieren rijden ze al rond in de tuin, de maairobots. Voor de watertaluds en de daktuinen zouden maairobots prima geschikt zijn om te maaien.

I 08. Exposeren zwolse kunst in het landschap



GILDENHOF
ZWOLLE

DUURZAAMHEID

KLAAR VOOR DE TOEKOMST



Beoordelingscriterium 47

KLIMAATADAPTIEF LANDSCHAP

KLAAR VOOR DE EXTREMEN

Het Gildenhof is klaar voor de extremen in het klimaat. Door de verschillende microklimaten in het plangebied zijn er plekken gemaakt om de extremen op te vangen.

Beoordelingscriteria 43, 44, 48, 50

BREDE ECOLOGISCHE WATERBUFFER VOOR EXTREME REGEN

Wat gunstig is voor het Gildenhof is de aflopende ligging richting de watergang. Hemelwater kan worden geborgen op de daken, vervolgens op de dektuinen en middels overloop via greppels worden geïnfiltreerd in de bodem. Overtollig water kan worden afgevoerd naar de waterbuffer parallel aan de watergang. Tijdens een normale regenbui (<20mm) wordt het water vastgehouden op de blauwe daken en de daktuinen en daar gebufferd voor de beplanting. Bij extreme regen (>70mm/110mm) wordt het water klimaatadaptief opgevangen in de regenwaterbuffer parallel aan de watergang van de Stockholmstraat. Deze waterbuffer lekt via een open knijpconstructie langzaam water naar het oppervlaktewater zodat deze binnen 24 uur weer op niveau staat. Langer vasthouden is mogelijk en kan in overleg met de gemeente worden aangepast.

KLIMAATADAPTIEF HWA RIOOL TEGEN DE DROOGTE

In Nederland voelen we ons niet altijd gezegend met veel regenwater maar in periode van droogte is het een kostbaar goed. Het Gildenhof is robuust vormgegeven om weerextremen te kunnen weerstaan. In tijden van droogte zorgt het ondergronds horizontaal liggende HWA riool voor de toevoer van water naar het plangebied vanuit het oppervlaktewater. Het IT-riool zorgt ervoor dat het freatisch vlak niet teveel schommelt, of simpelweg, de bomen hebben genoeg maar ook niet teveel grondwater.

Beoordelingscriterium 45

De watergang van de Koggelaan wordt middels een duiker gekoppeld aan het doorgetrokken open water van de watergang langs de IJsselallee.

Beoordelingscriterium 49

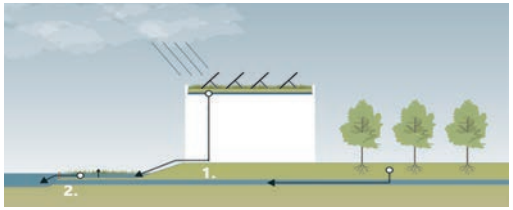
Door de waterbuffering voor extreme regenval te combineren met de doorgaande watergang voorkomen we versnipperd oppervlaktewater. De duizenden voorbijgangers van het fietspad beleven hier het water. Door de verschillende waterdieptes ontstaan ook verschillende waterplantenhabitats zoals waterlelies in de waterbuffer. De gelukkigen met een waterwoning hebben hun terras boven het water. Voor de andere bewoners en bezoekers heeft het paviljoen een waterterras en spelaanleiding in het water voor iedereen. De brug maakt dat het water geen barrière is. Dit is een prachtige plek om uit kijken over het water en het Gildenhof.

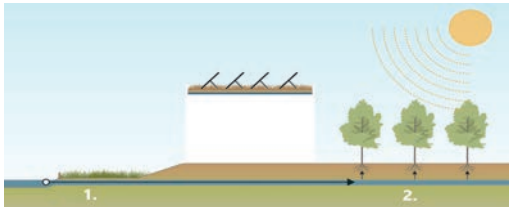
Door het vloerpeil van de bebouwing tien centimeter extra te verhogen ten opzichte van de standaard bouwen we klimaatadaptief. Doordat het hele plangebied aflopend ligt richting de watergang zijn overstromingen zonder gevolgen. Het grootste risico is de verlaagde parkeergarage. De garage krijgt geen open ventilatie beneden maaiveldniveau en krijgt een drempel bij de inrit. Doordat het verhoogde voetpad doorloopt langs de in- en uitrit van de garage, ontstaat een goot richting de watergang om instromen van water te voorkomen.

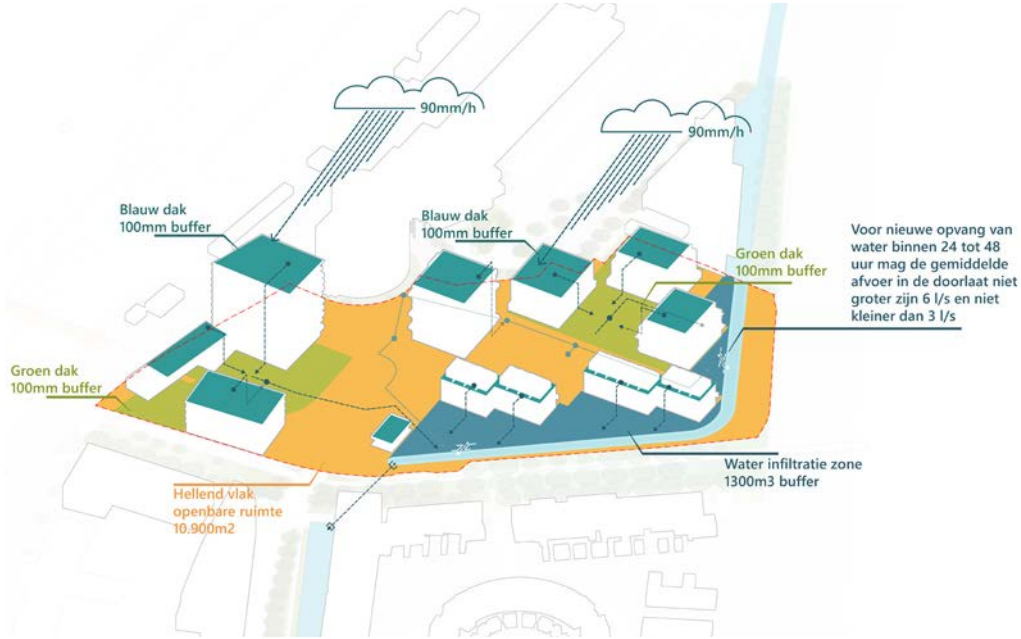
Beoordelingscriterium 61

OMGEVINGSBEWUST

Te veel stikstof is slecht voor de natuur en luchtkwaliteit. In de realisatiefase en de gebruiksfase houden we er rekening mee dat er geen negatieve effecten zijn op de Natura2000 gebieden rondom Zwolle. Een boompositief plan, de bouwhub voor volle vrachtwagens en slimme logistiek, elektrificatie van materieel en klimaatbestendige inrichting zijn voorbeelden van onze inzet. Zo wordt bij de realisatie van het project gewerkt met prefab bouwelementen en wordt zoveel mogelijk elektrisch materieel ingezet. Daarnaast versterken we de natuur door clustering van groen en een ecologisch netwerk. Kwetsbare flora & fauna zal zorgvuldig worden opgenomen in het plan.







LEEFKWALITEIT

COMFORTABEL WONEN VOOR MENS EN DIER

Beoordelingscriteria 26 & 46

COOLSPOTS TEGEN DE HITTE

Binnen een straal van honderd meter bevinden zich fijne, koele verblijfsplekken, waar je op een hete dag heerlijk in de schaduw kunt zitten. Het herplanten van de bestaande bomen betekent dat vanaf de oplevering coolspots beschikbaar zijn. Door de waterbuffer toegankelijk te maken als natuurlijke spelaanleiding is er voor iedereen ook een mogelijkheid om even te pootjebaden in het frisse water.

We vermijden grote stenige vlakken door de vergroening van gevels en veel bomen in de openbare ruimte. De helling naar de spoorbrug, die optimaal op de zon ligt en gevoelig is voor oververhitting, krijgt een minimum aan verharding en wordt aangeplant met heesters en bomen. De hoofdroutes liggen in de schaduw, waardoor men op zomerse dagen beschut kan lopen.

Beoordelingscriterium 26

WINDLUW

Door het verschuiven van rooilijnen en clusters van woongebouwen creëren we wind- en geluidsluwe binnengebieden.

LEEFKWALITEIT

Niet alleen het comfort en de gezondheid in de woningen maar ook de leefkwaliteit van het gebied wordt met het plan het Gildenhof gemaximaliseerd. Ondanks de omgevingsbelastingen en locatiekenmerken wordt het gebied leefbaarder, duurzamer en gezonder.

Beoordelingscriterium 66

GELUID

Beoordelingscriterium 66

De locatie wordt belast door weg- en railverkeer waarbij met name het wegverkeer over de IJsselallee een dominante geluidsbron is. Om de geluidsbelasting op de gevels maar ook het achtergrondgeluid te verminderen wordt er op het talud langs de IJsselallee een geluidsscherm geplaatst met een hoogte van circa twee meter, dit in het verlengde van de reeds aanwezige schermen. We kiezen voor een funderingsloos geluidsscherm om de doorgaande bomenstructuur te sparen langs de IJsselallee. Door dit scherm wordt de geluidsbelasting op maaiveld verlaagd tot onder 48 dB. De geluidsbelastingen op de grondgebonden woningen en appartementengebouwen zullen, afhankelijk van de afstand tot de weg, variëren van niet geluidsbelast tot geluidsbelastingen van onder de 63 dB.

De geluidsbelasting op de bestaande woningen neemt door de voorgestelde verkaveling niet toe. Het woongebouw Tapper aan de noordzijde wordt voornamelijk door spoorweglawaai belast. Hier zijn de buitenruimten van de appartementen in de zijgevels gelegen, zodat via de balkons een geluidsluwe zijde wordt gerealiseerd. Het toepassen van dove gevels wordt binnen het Gildenhof voorkomen door de getroffen overdrachtsmaatregelen. Bij de overwegend appartementen, met een gevelbelasting boven de voorkeursgrenswaarde, is sprake van ook een geluidsluwe zijde of er wordt rekening gehouden met afschermende maatregelen om volledig geluidsluw te kunnen spuien bij de maatgevende slaapvertrekken. Er zijn geluidsafschermende balkons of geluidsdempende roosters bij de spuivoorzieningen gepland. Zo wordt voor geluid ook voldaan aan het wettelijke niveau voor binnen. Volgens het geluidsbeleid in Zwolle kan binnen dit gebied volstaan worden met een administratieve toetsing van de optredende hogere waarden.

Beoordelingscriterium 66

Beoordelingscriterium 67

Beoordelingscriterium 68

Bij de appartementen boven de bustunnel borgen we comfort en gezondheid middels voorzetramen voor te openen delen. Waardoor je ook met natuurlijke ventilatie een barrière opbouwt tegen geluid. Verder worden ventilatieroosters geluidwerend uitgevoerd of wordt gewerkt met een WTW-installatie zodat gevelroosters niet nodig zijn. Tevens wordt geluidswerende beglazing toegepast. De appartementen in de Brouwer zijn compact en hebben geen balkon maar een collectieve buitenruimte aan het geluidsluwe park.

Beoordelingscriterium 71

Beoordelingscriterium 72

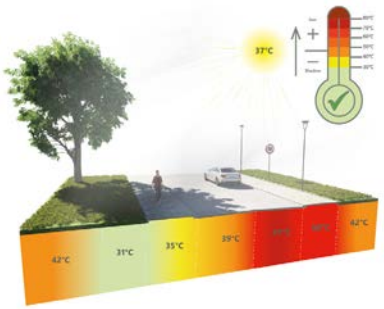
TRILLINGEN

Beoordelingscriteria 66, 71

Hinder door voelbare trillingen is in detail onderzocht bij de programmering van de gebouwen die langs het spoor en boven de Van Karnebeektunnel worden gerealiseerd. Door de constructiewijze van de gebouwen (voldoende stijf) en de fundering van de gebouwen naast de wanden van de tunnel wordt trillinghinder voorkomen en wordt voldaan aan de eisen die hiervoor gelden. Daarnaast wordt het dek van de tunnel zodanig vormgeven en geconstrueerd dat voldaan wordt aan brandoverslag criteria daarnaast zorgt het plafond boven de tunnel voor een voldoende geluidswering tegen het verkeer voor de erboven wonende bewoners. Ook bij het openstellen van de Van Karnebeektunnel voor autoverkeer blijft de leefkwaliteit in de wijk goed.



Ontworpen op comfort



Werking van groen, minimale verharding en volwassen bomen helpen tegen de opwarming van de openbare ruimte.



Afkoelen onder de bomen, zitten aan het water of even pootjebaden op de natuurspeelplek geeft comfort tijdens onhoudbare hitte.

Beoordelingscriterium 66

EXTERNE VEILIGHEID EN LUCHTKWALITEIT

Beoordelingscriteria 69, 70

Op basis van de ligging van het Gildenhof in de buurt van het spooremplacement heeft een afweging plaatsgevonden naar de veiligheidsrisico's en gevolgen voor de gebouwontwerpen. Er is rekening gehouden met de programmering van de functies (zelfredzaamheid) en het veilig kunnen ontvluchten van de gebouwen, afgericht van het spooremplacement. De beglazing wordt zoveel mogelijk letselvrij uitgevoerd in samenhang met de geluidsisolerende samenstelling die in deze gebouwen noodzakelijk is.

Op het gebied van de luchtkwaliteit zorgt het scherm langs de IJsselallee ook voor een afscherming van de fijnstofemissie door het wegverkeer.

Beoordelingscriterium 73

GEZOND EN DUURZAAM GEBIED

Bewegen binnen het gebied het Gildenhof wordt bevorderd door het maken van een centrale parkeerterminal waardoor de bewoners te voet naar hun auto of fiets moeten gaan. Ook is er één centraal afvalpunt en een extra wandelbrug over het water die een ommetje stimuleren. Het gebied is daarnaast ingericht met horeca, dagelijkse (gezonde) voorzieningen, met een terras aan het water, een speelplek voor kinderen en een collectieve kas en moestuin waardoor sociale ontmoeting en gemeenschappelijke activiteiten worden aangemoedigd. De bewoners kunnen deel uitmaken van een community met faciliteiten en activiteiten direct in het gebied.

Beoordelingscriterium 74

De duurzaamheid binnen het Gildenhof is voelbaar en zichtbaar:

- Door de groene inrichting van het gebied en de natuurinclusieve voorzieningen.
- Door de actieve vereniging Parkbeheer Gildenhof die zorgdraagt over het Gildenhof.
- Door de groen/blauwe daken op de gebouwen: goed voor het bestrijden van hittestress.
- Door het bergen van regenwater.
- Door de zichtbare PV-systemen op de daken en de openbare verlichting die duurzame elektriciteit opwekken.
- Door de bi-directionele laadvoorzieningen op de beste plekken in de parkeerterminal.
- Door de buurtmoestuin waar eigen kruiden en fruit kunnen worden geoogst.
- Door de biofilische architectuur van de gebouwen.
- Insectenhotels aan de struinroutes ten behoeve van natuureducatie.

Beoordelingscriterium 62

BOOMEXPERT

Voorafgaand en tijdens de bouw zullen de bomen door een externe boomexpert worden gemonitord en zullen alle verdere boombeschermings-maatregelen toegepast worden conform een door de boomexpert op te stellen beheersplan.

BOOMPOSITIEF

De bomen die niet kunnen blijven, willen we waar mogelijk in overleg met de Gemeente verplanten. Bij voorkeur verplanten we maar één keer, want een tweede keer verplanten geeft een lagere toekomstverwachting. Door bomen te verplanten en nieuwe bomen toe te voegen komen we uiteindelijk uit op 10% meer bomen in het plangebied.

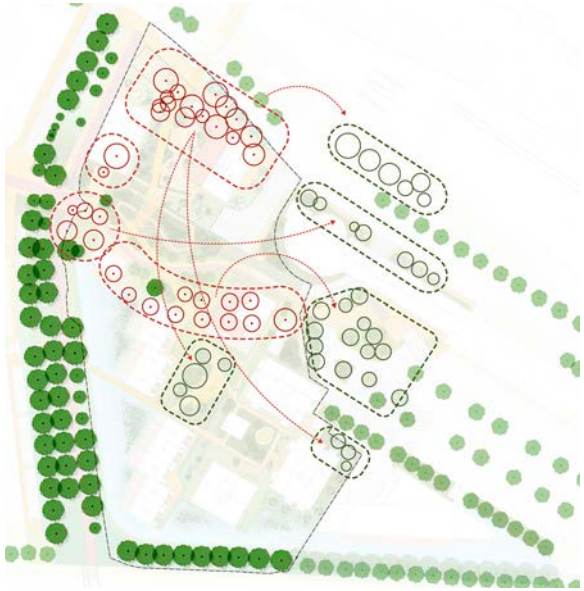
INHEEMSE SOORTEN

Uitgangspunt is dat we voornamelijk inheemse bomen toepassen. Inheemse bomen groeien sneller en zijn minder vatbaar voor ziekten dan uitheemse soorten. Ook zijn deze goed ingesteld op het ritme van de seizoenen in ons klimaat. Met oog op het veranderende klimaat en daarbij ook het veranderen van de seizoenen vullen we de inheemse bomen aan met klimaatbomen. Klimaatbomen zijn veel beter bestand tegen het extremere klimaat, zoals de Tulpenboom en de Honingboom. Met oog op de toekomst zijn deze bomen een mooie aanvulling op de inheemse soorten.

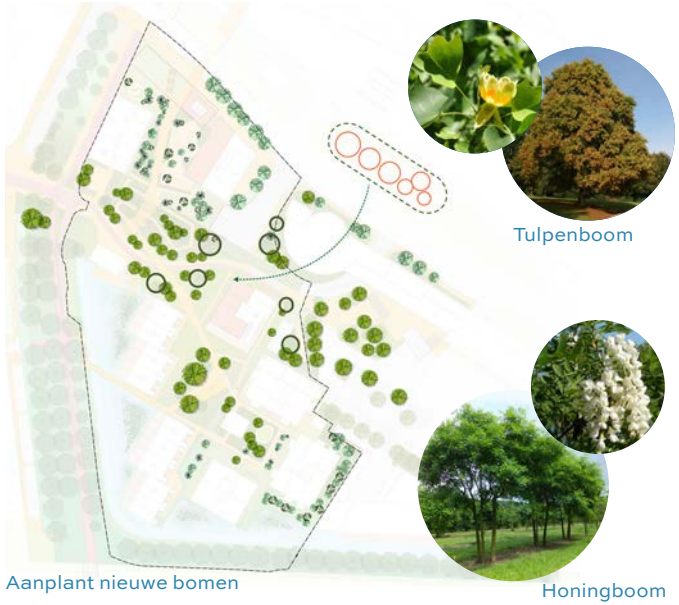
Beoordelingscriteria 63, 64

BIOFILISCH ONTWERP

In het Gildenhof hebben we het biofilisch ontwerpprincipe omarmd. Alle zichtdaken zijn groen, daken boven de muggengrens van vijftien meter hoogte zijn blauw (als waterbuffer en voor zonnepanelen), de terrassen krijgen ingebouwde plantenbakken en daar waar de gevels het maaiveld raken werken we met klimplanten. Langs spankabels kunnen klimplanten tot twaalf meter hoogte over de gevels naar boven klimmen. Een mix van planten zorgt voor een grote biodiversiteit op de gevels van de gebouwen.



Inpassing en verplanting bestaande bomen



Tulpenboom

Aanplant nieuwe bomen

Honingboom

NATUURINCLUSIEF

WONEN MET DE NATUUR

“ECOLOGISCHE GRADIENT: VAN BOMEN IN VOLLE WASDOM, WATERGANG, PLASDRAS ZONE, RUIG BLOEMRIJK GRASLAND MET INHEEMSE KRUIDEN NAAR DROGE DAKTUINEN.”





“Het vlinder- en insectvriendelijk maken van de buitenruimte begint bij het aanplanten van de juiste soort beplanting. Beplanting die veel nectar produceren zijn gewild bij vlinders en bijen, waar vervolgens weer veel vogels op af komen.”



ECOLOGISCH VERBINDEN

Natuurinclusief bouwen begint bij het doordenken van het ecologische systeem. In het plangebied ligt een kans om de lange lijnen van het watersysteem te koppelen aan de doorgaande groenstructuren die als een netwerk samenkomen in het Gildenhof. De vier rijen dikke bomenlaan van de Stockholmstraat gekoppeld aan de doorgaande watergang en de waterbuffer creëren een bijzondere stadsbiotoop.

PLASDRAS NATUURLIJKE OEVER

Door de watergang te verbreden met een plasdras-zone is hier ruimte voor insecten, vogels en vleermuizen. Deze laatst genoemde vinden hier een goede fourageerzone boven het water langs het bestaande groen.

EXTENSIEVE NATTE NATUUR EN DROGE HABITATS

De nieuwe watergang krijgt een waterbuffer die werkt als een stedelijke uiterwaarde, met een flauw talud, anders dan de bestaande waterprofielen. Zo ontstaan er diverse habitats. Door het maken van een natblijvende amfibieënpoel maken we een geschikte plek voor gewone pad, bruine kikker en kamsalamander. Zij kunnen hier schuilen en zich voortplanten. Verhogingen met waterplanten in de waterbuffer zijn ideaal habitat voor ringslangen.

Op de groene dektuinen maken we de droge habitats. Dit is de plek voor de kleinere dieren en insecten zoals de zandbij. Insectenhotels zijn opgenomen, ook voor de natuureducatie. Op de blauwe daken is ruimte opgenomen voor een steenbed, waar scholeksters kunnen nestelen.

BLOEIBOOG

Om het aantal wilde bijen en andere bestuivers te vergroten is een jaarronde bloeiboog noodzakelijk. Dit komt omdat bestuivende insecten het hele jaar afhankelijk zijn van nectar en stuifmeel. De grafiek laat zien dat er elke maand een soort in bloei staat. Waardoor er het gehele jaar bloesem en nectar is voor de bijen. Dit zal ook direct een mooi beeld geven in de leefomgeving. Mooi wonen voor mens én dier!

INSECTEN, KLEINE EN GROTE VOGELS

De beste nestplaats is natuurlijk nog altijd de natuur zelf. Door compacte groenblijvende heesters te planten (langs de IJsselallee en in de randen van het plangebied) maken we ruimte voor flora&fauna, een perfecte schuilplaats voor de huismus.
De rijkheid aan flora wordt gecombineerd met insectenhotels, de plek voor vlinders om hier te verblijven in de winter, en ‘mussen-en-mezen palen’. Door voorzieningen voor insecteneters zoals vogels wordt het Gildenhof fijn begaanbaar. Zij vormen een natuurlijke plaagbeheersing. Voor de vogels nemen we neststenen op in de bebouwing. Soorten die hier gebruik van zullen maken zijn de gierzwaluw en huismus. Deze soorten zijn koloniebroeders, daarom plaatsen we tenminste zes kasten bij elkaar. In totaal gaan we dit op twintig plekken doen, dus totaal 120 nestkasten. Voor de vleermuizen hangen we ook nest- en paringskasten op, op donkere plekken met voldoende vrije val ruimte. Voor de grotere roofvogels zoals de buizerd nemen we grote nestkasten op, op hoogte. Deze voorzien wij van voedsel, door het maken van de amfibieënpoelen en de hoge grassenmengsels, voor leefgebied van de muizen.
In de verdere uitwerking van het plan gaan we graag in gesprek met de ecoloog van de gemeente en werken we nauw samen met Vogelbescherming Nederland.

CIRCULARITEIT

DUURZAME WOON-WERK OMGEVING

WIJ ZIEN..

Circulariteit in Zwolle komt voort uit het besef dat het anders moet. Wij onderschrijven dit en zien dat onze impact op de aarde blijft toenemen. Als bouwsector dragen wij hier substantieel aan bij. Dit betekent echter óók dat wij hierin grote verschillen kunnen maken. Wij nemen onze verantwoordelijkheid en zetten dan ook volledig in op circulariteit: een fijne en gezonde leefomgeving voor alle vijf de generaties van het Gildenhof. Daarbij sluiten wij aan op de focus van gemeente Zwolle op het sluiten van de kringlopen, herbruikbaarheid en het monitoren en meten van circulariteit.

Om bewoners te inspireren en informeren is circulariteit straks ook zichtbaar voor bewoners en gebruikers. Er zijn mogelijkheden om veilige speeltoestellen te maken van hergebruikte producten of we gebruiken het ingezamelde productafval van de wijk, zoals PET flesjes, isolatie of ander materiaal voor het maken van bankjes in het hof.

WIJ DOEN..

De transitie naar een circulaire economie betekent een andere manier van bouwen. Conform de R-ladder bouwen wij het liefst het minimale. Alles start bij een slim ontwerp dat maximaal gebruik maakt van de context en het materiaal- en productgebruik in essentie minimaliseert.

Beoordelingscriterium 58

Vervolgens zetten wij in op:

1. **Flexibiliteit in gebruik (op gebouw- en gebiedsniveau)**

Wij zetten in op flexibiliteit van de woningen en het gebied (zie hoofdstuk flexibiliteit), waardoor deze toekomstbestendig zijn indien de behoefte verandert. Gebouwen kunnen zich naar meerdere functies voegen, met een langere levensduur van gebouw en materiaal tot gevolg.

Beoordelingscriterium 59

2. **Reductie van de impact van materialen en producten**

Wij zetten in op het minimaliseren van de impact door middel van drie indicatoren:

- Wij sturen op het minimaliseren van de negatieve milieu-impact over de gehele levenscyclus bij het kiezen van materialen en producten.
- Wij sturen op een zo verantwoord mogelijke herkomst van materialen en producten, waarbij de voorkeur ligt bij het toepassen van biobased, gerecyclede of hergebruikte materialen en producten.
- Wij kiezen producten en materialen met een zo hoogwaardig mogelijke toekomstwaarde, namelijk hergebruik en recycling, bij einde levensduur.

Beoordelingscriterium 60

3. **Losmaakbaarheid**

Wij zetten in op een hoge mate van losmaakbaarheid van materialen en producten, om de potentie van hergebruik in de toekomst te maximaliseren.
In het ontwerpproces ondersteunt Alba Concepts op circulariteit, om met ons een juiste afweging te maken op de verschillende materiaal- en productkeuzes. Wij maken de impact van deze keuzes inzichtelijk aan de hand van de eerder genoemde meetbare indicatoren. Hierdoor maken wij het begrip circulariteit niet alleen meetbaar, maar ook stuurbaar en verifieerbaar.

In de tabel zijn onze circulaire toepassingen per R-trede inzichtelijk gemaakt.

WIJ BEREIKEN...

Om onze aanpak te meten hanteren wij Het Nieuwe Normaal: de haalbare én ambitieuze norm voor circulaire prestaties in de gebouwde omgeving opgesteld door Cirkelstad en het ministerie BZK. Met onze gezamenlijke circulaire ambities voor het Gildenhof en bovenstaande aanpak bereiken wij met het volgende op de verschillende thema's van Het Nieuwe Normaal:

Beoordelingscriterium 59

- Wij minimaliseren de milieu-impact en realiseren een gemiddelde MPG van < € 0,60. Dat is 25% onder de wettelijke norm van < € 0,80

Beoordelingscriterium 60

- De woningen hebben een minimale losmaakbaarheidsindex van 40% en materiaalindex van 45% conform de Building Circularity Index © (BCI). Hiermee conformeren wij ons aan de ambities uit Het Nieuwe Normaal v0.2. Met de BCI maken wij tevens de producten en materialen in de verschillende gebouwen inzichtelijk en registeren deze in een materiaalpaspoort.

Beoordelingscriterium 58

- De woningen zijn toekomstbestendig en flexibel en scoren zoals de ambitie uit Het Nieuwe Normaal v0.2 minimaal 30% op de MAT8. (Gewogen gemiddelde over BVO.)

Gebouw	Circulaire maatregelen	Flexibiliteit	Milieu-impact	Herkomst	Toekomstwaarde	Losmaakbaarheid
Alle gebouwen	Beton met 50% recyclaat (nvt voor Smid)		+	+		
	Dakisolatie van PIR met 40% recyclaat		+	+		
	Spouwmuurisolatie met vlas (nvt voor Smid en Tapper, optioneel voor Marskramer en Ooftmenger)		+	+		
Zuidblok	Kalkzandsteen met 40% recyclaat		+	+		
	Koopwoningen en app. zijn vrij indeelbaar voor bewoners	+				
Fruitenier, Markskramer, Ooftmenger, Korenzetter en Brouwer	Kunststof kozijn met een hoog percentage recyclaat			+		
Tapper, Fruitenier en Korenzetter	Droogstapelsysteem van bakstenen				+	+
Marskramer en Ooftmenger	droogstapelsysteem en soft spots zijn optioneel.	+				
Korenzetter, Brouwer en Tapper	Netto vrije hoogte van de begane grond van circa 4m	+				
	BG met een hoog draagvermogen van 5 kN/m2	+				
	Soft spots in woningscheidende wanden	+			+	
Tapper, Brouwer	tpv niet dragende binnen spouwbladen HSB-elementen		+			+
Kleermaker en Linnenweverger	Kozijn van hergebruikt hout			+		
	Setbacks / optoppingen uitvoeren in houtbouw		+	+		+
Tapper	Aluminium kozijnen met een 75%-80% recyclaat		+	+		
Gildenpaviljoen	Hergebruikt paviljoen van de Floriade in Almere			+		
Brug Stockholmstraat naar Koggepark	Hergebruikte brug uit bestaand fiets-/wandelpad			+		



ENERGIEZUINIG

DUURZAME WOON-WERK OMGEVING

Beoordelingscriteria 51, 52

ENERGIEZUINIGHEID

Het maximaal verminderen van de CO2-uitstoot met de toe te passen energiesystemen is een basisambitie die met het plan voor het Gildenhof wordt waargemaakt. Vanzelfsprekend is de totale ontwikkeling gasloos. De gebouwen zijn daarnaast ontworpen op veel betere energetische prestaties dan wettelijk vereist. Zo hebben alle woningen en appartementen minimaal een 25% lagere energiebehoefte (=BENG1). Dit wordt bereikt door de compacte plattegronden met centrale ontsluitingen in het midden voor de appartementengebouwen. Daarnaast wordt HR+++ beglazing toegepast met isolatiewaarden lager dan 1,0 W/m2.K en een hoogwaardige luchtdichte detaillering.

Beoordelingscriterium 53

Er is gekozen voor laagtemperatuursystemen, opgenomen in de vloer (vloerverwarming en vloerkoeling). De ventilatie in de woningen is gebalanceerd met een regeling op luchtkwaliteit, voorzien van hoog rendement warmteterugwinning. Door het aanbieden van koeling -voor in de zomerperiode- is er in de woningen geen risico op oververhitting en wordt voldaan aan de TOjuli eisen.

Beoordelingscriteria 54, 78

Voor de opwekking van energie gebruiken we een flexibele gebiedsoplossing zoals WKO-bronnen. Hiertoe is een samenwerking gezocht met een exploitant (EQUANS). Zij voorzien het gebied van de noodzakelijke bronnen die ingepast worden volgens het, in het bodemenergieplan, voorgestelde schaakbordpatroon: met koude bronnen in de zone langs de Hanzelaan en de warme bronnen langs de IJsselallee. Hiermee wordt interferentie nu en in de toekomst voorkomen. In de afzonderlijke gebouwen worden de centrale warmtepompen opgesteld met een individuele booster in de appartementen voor de opwekking van het tapwater. Dit is energetisch de meeste efficiënte oplossing. De grondgebonden woningen krijgen hun eigen individuele warmtepomp inclusief boilervat. Het bronwaterdistributienet wordt zodanig opgezet dat koppeling met andere bronnen of afnemers mogelijk is. Met de aangrenzende kantoren wordt actief contact gezocht, omdat koppeling het totale rendement van het systeem zal verhogen door een betere balancering van de totale warmte- en koudevraag. De kantoren verwarmen de woningen en vice versa koelen de woningen de kantoren. De exploitant hanteert voor de levering van de warmte en koude het ‘niet meer dan anders’ principe.

Beoordelingscriterium 57

Beoordelingscriterium 55

Niet alleen de warmte en koude, maar ook een groot deel van de elektriciteit zal op locatie duurzaam worden opgewekt. Ieder bouwblok wordt op daken voorzien van een veld met PV-panelen. Het oppervlak aan PV zal per gebouw verschillen en gebaseerd zijn op een totale primaire energiebehoefte (=BENG2) van 25 kWh/m2.jr per woning/appartement. Dit wil zeggen een 50% betere (=lagere) energieprestatie dan de Wettelijke eisen. BENG berekeningen aan de gebouwen hebben uitgewezen dat per appartement/woning tussen de 5-7 m² aan PV zal worden opgesteld.

Beoordelingscriterium 56

Het gebied zal worden voorzien van een parkeerterminal voor de stalling van in eerste instantie auto’s en fietsen. Op termijn, bij verschuivingen in modaliteiten kan de indeling worden aangepast ten gunste van bijvoorbeeld meer diverse elektrische vervoersmiddelen of meer tweewielers. De terminal zal worden voorzien van bi-directionele laadpalen, met twintig laadpunten voor het e-vervoer. De overige parkeerplaatsen krijgen loze leidingen zodat uitbreiding van dit aantal eenvoudig mogelijk is.



BENG indicatoren	Wettelijke eis	Prestaties Gildenhof
BENG 1 energiebehoefte	65 kWh/m2.jr	< 49 kWh/m2.jr
BENG 2 primair energiegebruik	50 kWh/m2.jr	< 25 kWh/m2.jr
BENG 3 aandeel duurzame energie	40 %	> 70%

Beoordelingscriterium 75

INNOVATIES

- **I 09. Slim WKO-net:** uitbreidbare gebiedsenergie-voorziening die duurzamer wordt naarmate meer afnemers aansluiten. Energievraag en -aanbod van kantoren en woningen in het gebied koppelen. Uitwerking in samenwerking met EQUANS;
- **I 10. Buurtaccu:** Bij meer opwekking van duurzame elektriciteit dan nodig wordt opslagcapaciteit in de vorm van een buurtaccu onderzocht waarmee het elektrische vervoer van de bewoners kan worden opgeladen voor volledig CO2- neutrale mobiliteit.
- **I 12. Aquathermie:** Warmte uit oppervlaktewater in combinatie met het WKO-net van Equans.
- **I 13. Bi-directionele laadpalen:** laadvoorzieningen die twee richtingen toelaten zodat de in de autoaccu’s opgeslagen elektriciteit weer gebruikt wordt.
- **I 14. MT-warmtepompen:** naast centrale warmtepompen per gebouw wordt voor het tapwater uitgegaan van een booster voor het verwarmen tot tapwatertemperatuur. Innovatief is het direct gebruiken van de water-temperatuur van de warmtepompen en het lokaal opwaarderen van de temperatuur met een Quooker kraan.
- **I 15. Plant-E licht:** Bij het afbraakproces van door planten geproduceerd organisch materiaal, komt elektrische energie vrij. De technologie van Plant-e, een Start Up van The Green Village TU Delft, maakt het mogelijk deze elektriciteit te winnen. Wij testen de effectiviteit en opschaalbaarheid van deze technologie en maken middels signing de voorbijganger bewust van deze duurzame energiewinning.
- **I 16. De inzet van Start up’s een kans geven** en daarmee innovatie ondersteunen. Bijvoorbeeld: Physee met energie opwekkende en slim zonwerende beglazing, toegepast in het kantoor van Dura Vermeer. Solar Freezer heeft een systeem om warmte te bufferen. Heatcycle wint water terug uit afvoerwater, of het regenwaterbuffering systeem van Justnimbus voor de grondgebonden woningen.
- **I 18. Autonome verlichting:** verlichting van het terrein die volledig autonoom werkt en dus autarkisch is.
- **I 20. Smart flow control groene retentiedaken:** de groene daken op de gebouwen krijgen een waterretentielaag voor de opslag van regenwater tijdens piekbuien. Bij dynamische sturing wordt de retentielaag automatisch geleegd afhankelijk van de verwachte neerslagdata. Er is dan altijd voldoende retentiecapaciteit voorhanden.



GILDENHOF
ZWOLLE

SAMENWERKING



Beoordelingscriterium 76

AFSTEMMING

Bij een dergelijk groot project als het Gildenhof is afstemming essentieel. Niet alleen om de voortgang en realisatie te waarborgen, maar ook om ervoor te zorgen dat alle partijen en omwonenden aan boord zijn en blijven. Door onze ruime ervaring met dergelijk grote projecten weten we hoe wij de afstemming zo kunnen inrichten dat dit gedurende het hele traject niet alleen vlekkeloos verloopt, maar ook zorgt voor het vinden, verbinden en versterken van alle partijen betrokken bij de gebiedsontwikkeling in Hanze Oost. Ons streven is lange termijn Naoberschap!

Beoordelingscriterium 81

GEBIEDSCOALITIE

Voor de ontwikkeling zal de gebiedscoalitie Hanze Oost opgezet worden waarin onder andere de vastgoedeigenaren, kantoorhuurders en de corporaties vertegenwoordigd zijn. In deze coalitie worden mogelijke samenwerkingen besproken op het gebied van bijvoorbeeld de gezamenlijke parkeeropgave en de energietransitie. Daarnaast maken we afspraken over het opstellen van een VVE waarin de gedeelde ruimten en een deel van het park worden ondergebracht. Deze coalitie zal niet alleen tijdens het ontwikkeltraject een belangrijke rol spelen maar ook na oplevering van het gebied in stand worden gehouden.

Beoordelingscriterium 81

COMMUNICATIEPLAN

Door eerdere ervaringen hebben we een bewuste keuze gemaakt om Mijnbuurtje.nl in het team op te nemen om de communicatie en het participatie- en co-creatietraject te begeleiden. Als basis hiervoor zal een communicatieplan worden opgesteld waarin naar voren komt met welke doelgroepen we gaan communiceren, op welke wijze we dat gaan doen en welke middelen we hiervoor in gaan zetten. Het doel is om per traject de wensen en behoeften te kunnen inventariseren. Hierbij pakken we het communicatietraject verder op waar de gemeente is gebleven. De gemeente Zwolle heeft fantastisch voorwerk gedaan door al in de voorfase diverse bijeenkomsten te organiseren met omwonenden, de vrienden van Hanzeland en het Spoorcafé.

WIJ BOUWEN AAN EEN HECHTE EN FIJNE COMMUNITY

Onze samenwerkingsaanpak heeft als doel het ontstaan van een sterke nieuwe buurt met betrokken bewoners en is daarom gericht op elkaar vinden, begrijpen en vasthouden. Als nieuw gezicht in de buurt ligt hiervoor het initiatief bij ons. Bij een complexe opgave als de invulling Hanzebad-locatie zijn veel (externe) factoren die ervoor zorgen óf een gebiedsontwikkeling slaagt. Veel van deze factoren kunnen ondervangen worden door een goede voorbereiding en duidelijke communicatie. We hebben al een inventarisatie gemaakt van de stakeholders en de belangen die diverse doelgroepen hebben. Dit is vertaald naar een participatieladder waarmee je van iedere belanghebbende kunt vaststellen wat diens mate van participatie is in de gebiedsontwikkeling. Ons voorstel voor het participatieproces, de samenwerking en communicatie leggen we uit in zes stappen.

Beoordelingscriterium 81

1. VOORBEREIDEN

We starten met het afstemmen van ieders belangen, verlangens en werkwijze. Het fundament voor de samenwerking tussen Gemeente Zwolle en de ontwikkelcombinatie. De Gemeente heeft al veel voorwerk gedaan, ze weet wat er speelt en kan ons helpen de participatieladder te verfijnen alvorens we onze samenwerkingsstrategie communiceren met belanghebbenden.
Wat gebeurt er verder? We plaatsen het semi-permanente Gildenpaviljoen en openen deze feestelijk met alle betrokken partijen en belanghebbenden. Samen met de omgevingsmanager gaan we ons participatie-traject uitrollen en gaat onze kwartiermaker Christineke zich voorstellen aan de buurt.

2. VINDEN

Omwonenden zijn vaak trots op de plek waar ze al jaren met veel plezier wonen en ze willen graag op de hoogte zijn van wat er in hun omgeving gebeurt. We realiseren ons dat omgevingscommunicatie delicaat is; geschonden vertrouwen is moeilijk te herstellen. Daarom gaan we hier zorgvuldig mee om. Wij vinden het belangrijk om individuen ook gelegenheid te geven om direct met ons te communiceren. Na het openen van het Gildenpaviljoen blijven we actief en zichtbaar en werkend vanuit het uitnodigende en laagdrempelige paviljoen. Hier leren steeds meer mensen en partijen onze kwartiermaker Christineke kennen. Zij legt contact met de omgeving, haalt op wat er leeft in de buurt en inventariseert wie wil bijdragen als lid van de klankbordgroep. In

Beoordelingscriterium 81

EVEN VOORSTELLEN



Christineke de With-Rouault
Noaberschap, een sterke buurt waar men naar elkaar omkijkt! Dat is de ambitie voor deze prachtige locatie bij het hartje van Zwolle en ook een persoonlijke ambitie.

Al meer dan 20 jaar mag ik met veel plezier Zwolle mijn thuis noemen. De Hanzebadlocatie heeft op verschillende momenten in mijn leven een rol gespeeld. Hoe mooi is het om als Kwartiermaker deze plek door te geven, zodat de toekomstige buurtbewoners hier nieuwe herinneringen kunnen maken.

Mijn diverse werkervaringen helpen om een goede gesprekspartner te zijn voor alle gelaagdheden van de maatschappij, van verpleegkundige tot manager en van coördinator tot strategisch organisatieadviseur. De rode draad in al mijn werkzaamheden is geweest om de ander in staat te stellen om wat er is opgebouwd zelf voort te zetten. De rol van kwartiermaker is me dan ook op het lijf geschreven.

Ik ben een echte verbinder, makkelijk toegankelijk en creëer een stevig fundament waardoor de buurtbewoners zelf eigenaar gaan worden van deze nieuwe plek, waar noaberschap vanzelfsprekend is.

“HET GILDENHOF WORDT EEN BUURT DIE BRUIST VAN DE IDEEËN EN KLEINE BUURTINITIATIEVEN. PILATES IN HET PARK. HUTTENBOUW VOOR DE KINDEREN. WELKE PASSIE WIL JIJ DELEN MET DE BUREN?”

SROI EN INNOVATIESTRATEGIE

samenwerking met de gemeente Zwolle zullen wij het initiatief nemen om die klankbordgroep op te stellen. Ook op het online platform van MijnBuurtje.nl ontstaat interactie. Ondertussen bepalen we samen met alle stakeholders de gewenste mate van samenwerking op de participatieladder. Om continu op de hoogte te zijn zal onze kwartiermaker onderdeel zijn van het kernteam en gevraagd en ongevraagd adviseren over (gebieds)communicatie.
We sluiten deze stap af met een evaluatie; Kennen we het hele speelveld en weten we wat er leeft?

3. VERBINDEN

Vanuit deze kennismaking bouwen we door, we informeren maandelijks over de ontwikkeling.
via de projectwebsite en en op de socials en organiseren verschillende dialoogvormen om co-creatie op gang te brengen. Door middel van de participatieladder zullen wij periodiek klankbord- en participatiesessies organiseren in het paviljoen. In deze sessies wordt de voortgang van de ontwikkeling besproken en kan de klankbordgroep meedenken over specifieke thema's die op dat moment actueel zijn. De sessies worden samen met het ontwikkelteam geïnitieerd door Mijnbuurtje.nl en Kwartiermaker Christineke enerzijds en in samenwerking met de gemeente Zwolle anderzijds. De klankbordgroep, waarin omwonenden en gebruikers van het gebied vertegenwoordigd zijn, kan bijvoorbeeld betrokken worden bij het opstellen van het inrichtingsplan. Ons doel is om ervoor te zorgen dat mensen, die in het beginsel slechts belanghebbende zijn, zich betrokken gaan voelen bij de ontwikkeling. Hierdoor ontstaat noaberschap en ambassadeurschap. We informeren de wijk door middel van deelname aan het Spoorcafé en het initiëren van informatieavonden. Gesprekken met belanghebbende organisaties als omliggende bedrijven, hulp- en OV-diensten worden geïnitieerd door de omgevingsmanager. De omgevingsmanager, welke alle communicatie rondom het bouwproces organiseert, verzorgt ook de communicatie voor, tijdens en na het bouwproces.

COMMUNICATIE

Door heldere communicatie en het betrekken van belanghebbenden wordt draagvlak gecreëerd waardoor het risico op mogelijke bezwaren afneemt. Zo worden alle belanghebbenden volledig meegenomen, wordt het draagvlak getoetst en kunnen we de input vertalen in het plan.

4. VASTLEGGEN

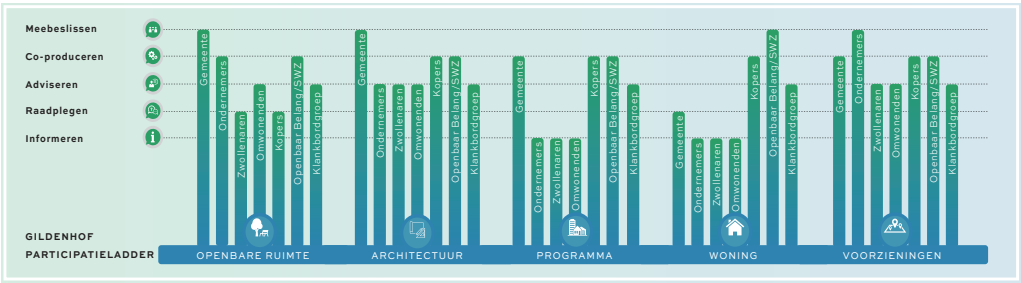
De opbrengst uit de sessies wordt gedeeld via het online platform, net als andere input en vragen. Zo zijn antwoorden en uitkomsten van het proces blijvend zichtbaar voor iedereen. De mix van generaties in combinatie met de spreiding van alle type bewoning versterkt het gevoel van de inclusieve stad en het gevoel van een 'community'. Wij staan voor ontmoeten, verbinden en sfeer creëren en zullen vanaf de start van de ontwikkeling werken vanuit het Gildenpaviljoen op de locatie.

5. VERSTERKEN

Wij zouden graag zien dat de sociale impact van de visie op het Gildenhof diep wortelt en blijft voortbestaan. Dit doen we door huurders en kopers te activeren en inspireren een verbindende rol te spelen in hun eigen buurt. Eerst wordt ingezet op kennismaking door laagdrempelig te starten met informatiebijeenkomsten. Door daarna voorzichtig op te schalen brengen we (toekomstige) bewoners met elkaar in contact. Bijvoorbeeld door het organiseren van speeddaten, kennismakingsborrels en een goed gesprek. Vervolgens organiseren we tijdens en na de realisatie in afstemming met de bewoners verschillende activiteiten. Denk aan een wandeling door de buurt op zaterdag en een standaard koffiemoment in het paviljoen op zondagochtend. Ook organiseren we activiteiten voor bewoners met dezelfde interesses, zoals het onderhouden van de tuin, theaterbezoek, schaakclub en samen fietsen, wandelen of koken. Zo mix-en-matchen we bewoners steeds aan elkaar, in verschillende samenstellingen en op verschillende manieren. Vanuit SROI-budget traint MijnBuurtje.nl bestaande en nieuwe inwoners tot een team 'buurtverbinders'. Zij blijven doorgaan als wij klaar zijn.

6. VOORUITBLIK

De buurtschap Gildenhof is beklonken en gaat door, iedereen die hier woont wordt automatisch lid. Het blijft bewoners en gebruikers verbinden door de gedeelde verantwoordelijkheid voor het parkbeheer en de buurtinitiatieven. Het Gildenpaviljoen wordt de fysieke thuis- en ontmoetingsplek. Het online platform wordt nu ingezet om alle functies die er in de buurt aanwezig zijn zichtbaar te maken: activiteiten, nieuws, spullen of hulpvragen. Zo ontstaat een duurzame community.





Mini stadsfoyer winkelcentrum Stadshagen





SROI & INNOVATIESTRATEGIE

Beoordelingscriterium 77

SROI DOELSTELLING

Maatschappelijk verantwoord ondernemen zit in de genen van onze familiebedrijven. Voor ons is het een concrete invulling van onze missie: 'Waarmaken van Ambities.' In iedere familie zijn er immers mensen die soms wat moeilijker meekomen. We ervaren het als zeer waardevol om juist hen via ons bedrijven te helpen hun persoonlijke ambities waar te maken. Daarom voeren we een actief beleid om de afstand van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt, via werkervaringsplaatsen, te verkleinen en deze mensen herhaaldelijk in te zetten.

DE GILDENMEESTER WERK, LEERT EN PROJECTEN

Social Return is voor ons geen verplichting die bij de aanbesteding hoort, maar een rotsvast geloof in het behalen van betere resultaten als er ook aandacht is voor de omgeving. We creëren draagvlak in de wijk door: buurtbewoners te betrekken, scholieren de ruimte te geven om belangrijke vakbekwaamheid (gilden en ambachten) te leren en werkzoekenden te helpen weer aan de slag te komen. Dit doen we door middel van een innovatief programma, dat drie onderdelen omvat:

- 'De Gildenmeester Werkt', waarin we mensen met een achterstand tot de arbeidsmarkt een baan aanbieden.
- 'De Gildenmeester Leert', waarin we diverse stage-, onderzoeks- en afstudeerplekken voor studenten van onder andere het Deltion college en hogeschool Windesheim aanbieden. Ook houden we in dit kader gastcolleges op de betrokken onderwijsinstellingen.
- 'De Gildenmeester Projecten', waarin we o.a. rondleidingen geven op de bouwplaats en samenwerken met sociale werkplaats Wezo.

Hiermee zetten we ruim 5% van de geraamde opdrachtsom in voor SROI.

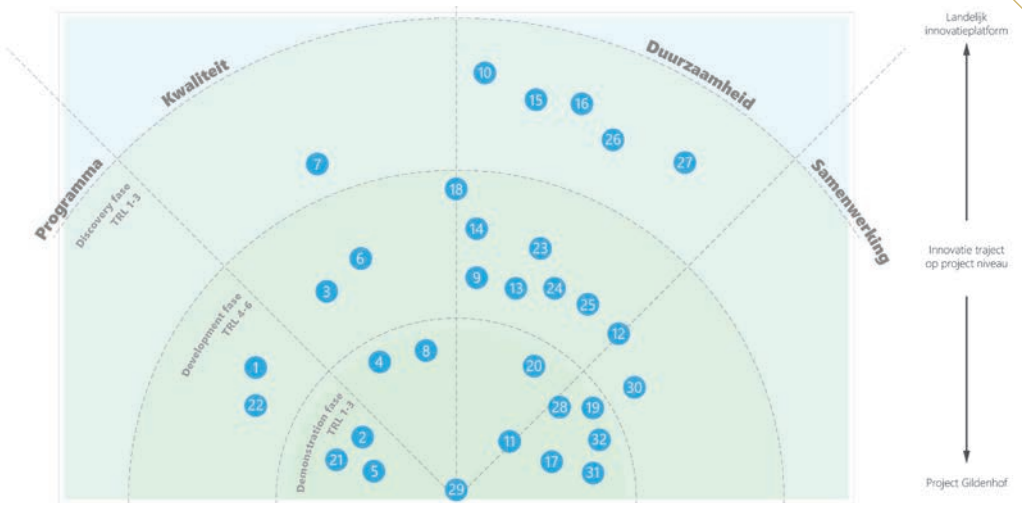
Beoordelingscriterium 90

GERICHTE INNOVATIESTRATEGIE MIDDELS DE INNOVATIERADAR

Zoals eerder in dialoogproduct 2 omschreven, gebruiken wij de innovatieradar als methode om innovaties te implementeren gedurende het project. In de innovatieradar zijn de innovaties onderverdeeld per ambitie vanuit het 'Ambitiedocument Hanzebad' en in drie niveaus gekwantificeerd op hoe dicht zij bij toepassing in deze gebiedsontwikkeling zijn. Het niveau van de TRL-score (Technology Readiness Level), demonstration, development of discovery, bepaalt de aanpak voor de doorontwikkeling en implementatie van de innovatie, zoals toegelicht in dialoogproduct 2.

INNOVATIEPLATFORM

Na gunning betrekken wij de Gemeente Zwolle en andere partijen uit de omgeving om de innovatieradar aan te vullen en desgewenst een rol te geven in de doorontwikkeling van een aantal innovaties. Zijn er nieuwe ideeën vanuit de Gemeente, de omgeving of het innovatieplatform, dan passen we de radar hierop aan en stellen we deze





Legenda

- Innovaties
1. Inclusieve buurt met experimentele woonvormen
2. Toekomstbestendig voorzieningen-programma door co-creatie
3. Biofilisch ontwerp
4. Flora & Fauna
5. Gildenmeester
6. OAT (Ondergrondse Afval Transportsysteem)
7. Parkbeheer robot
8. Exposeren Zwolse kunst in het landschap
9. Slim WKO-net
10. Buurtaccu
11. Samenwerking ENGIE
12. Aquathermie & WKO-net
13. Bi-directionele laadpalen: smart vermogensbeheer laadpalen
14. MT-warmtepompen
15. Plant-E licht
16. Startup's Physee, Solar Freezer, Heatcycle en Justnimbus
17. Logistieke bouwhub
18. Autonome verlichting
19. Klimaat escaperoom
20. Smart flow control retentiedaken
21. Woonzaam
22. Buurtvoordeel overeenkomsten
23. Deelmobiliteit op maat: oa e-step, bakfiets, scootmobiel en follow-me-robot
24. Leav: platform en abonnement met mobiliteitsaanbod
25. Spotten
26. Coding the curbs
27. Landingspad voor drone taxi's
28. Samen creatief starten
29. Gildenpaviljoen: vanaf start op locatie
30. Buurtverbinders
31. Virtueel het Gildenhof
32. Inzet van Tulu

Deze innovaties worden nader toegelicht op bladzijde 7, 15, 23, 29, 33 en 35.

INNOVATIES

I 01. Inclusieve buurt met experimentele woonvormen: We introduceren verschillende stedelijke woonvormen voor jongeren en ouderen (Smart en Shared living) waarin onderlinge betrokkenheid centraal staat. De collectieve ruimten in de gebouwen zijn een plek voor verbinding door elkaar te helpen bij klusjes en workshops.

I 02. Co-creatie: Om tot succesvol aanvullend programma te komen wordt het Gildenhuis ontwerp stapsgewijs getoetst bij lokale ondernemers, bijv. Parkpaviljoen Weezenlanden. Uitgangspunt is dat partijen de intentie hebben zich te vestigen. Op pagina 4 zijn de stappen die we zetten in het co-creatie proces toegelicht.

I 05. Gildenmeester / sociale conciërge: Christineke organiseert, beheert en ondersteunt in de gebruiksfase de bewoners en ondernemers vanuit de kernwaarden van het Gildenhof.

I 11. Slimme samenwerking: Het is voor ons een noviteit dat een energie-partij in een ontwikkeltender meedenkt. EQUANS denkt mee in innovatieve technische, digitale en duurzame oplossingen voor energievoorziening. Tevens kan het een rol spelen in de exploitatie van de energievoorziening. Dan kunnen we slimmere infrastructuur inrichten die zich uitbetalen op termijn.

I 28. Samen creatief starten: We nodigen omwonenden uit om onder leiding van Zwollenaar Stefan Alberts met het projectteam een kunstwerk te maken. In dit groepsproces leren omwonenden en projectteamleden elkaar kennen op een unieke en creatieve manier. Dit legt een informele basis voor de samenwerking in de ontwikkeling.

I 29. Het tijdelijke Gildenpaviljoen faciliteert vanaf de start van de ontwikkeling in een fysieke plek voor samenwerking. Deze zal vervolgens in de gebruiksfase beheerd en geëxploiteerd worden door het buurtcollectief het Gildenhof voor activiteiten, samenkomen en voorstellingen.

I 30. Buurtverbinders: Alles in het Gildenhof is zichtbaar en bruikbaar. Dat doen we door inwoners te inspireren een verbindende rol te spelen. Hiertoe traint MijnBuurtje.nl inwoners tot een team 'buurtverbinders'. Zij zorgen dat inwoners en organisaties elkaar beter kennen en samenwerken. Daarnaast wordt een digitaal platform gebruikt waarop de buurt elkaar kan vinden. Hierop staan verhalen, nieuws, activiteiten en meer. Inwoners worden geïnspireerd om mee te doen en kunnen meepraten over veranderingen in de buurt. Vanuit wetenschappelijk onderzoek aan de Erasmus Universiteit blijkt dat deze aanpak leidt tot 60% meer ontmoetingen en relaties in de buurt.

I 31: Virtueel het Gildenhof: We gaan een initiatief opstarten waarbij mensen het Gildenhof al kunnen beleven en mee kunnen denken over het inrichten van de openbare ruimte. Met Augmented Reality creëren we een interactieve beleving waarmee het plan via smartphone of tablet over de werkelijkheid gelegd wordt.

BOUWPERIODE

Doordat we op voorhand een deel van het woonprogramma hebben afgezet en garant staan voor het overige deel, zijn we in staat een optimaal bouwproces in te richten. In dit bouwproces houden we er rekening mee dat alle fasen in het project in één bouwstroom gerealiseerd worden.

EFFICIENTE BOUWERS

Bijkomend voordeel hiervan is dat dit een kostenbesparende werking heeft. We kunnen de bouwplaats optimaal inrichten en ook het personeel en materieel kan efficiënt worden ingezet. Het aanleggen en inrichten van de openbare ruimte zal parallel aan het bouwproces lopen zodat zowel de bouwmassa als de openbare ruimte gelijktijdig opgeleverd kunnen worden. Toekomstige bewoners worden zodoende in een groene omgeving ontvangen. Het noordblok is in onze optiek leidend vanwege de complexiteit van het bouwen boven de Van Karnebeektunnel. Met name de voorbereiding en uitvoering van de overkluizing is essentieel voor het verloop van de rest van de gebiedsontwikkeling. Recent heeft Dura Vermeer Infra het Smakkelaarsveld in Utrecht opgeleverd. Dit project is overeenkomstig aan het overkluizen van de Van Karnebeektunnel. Ook daar overdekt de constructie een gedeelte van de bus- en trambaan en draagt het meerdere gebouwen. Door de goede voorbereiding is de buitendienststelling van het openbaar vervoer geminimaliseerd waardoor er slechts beperkte hinder was voor het busverkeer en de omgeving.

BEWUSTE BOUWERS

Zowel Trebbe als Dura Vermeer hebben veel ervaring met complexe gebiedsontwikkelingen en het bouwen van multifunctionele projecten. Beide partijen zijn aangesloten bij ‘Bewuste Bouwers’. Wij willen de bouwwereld een impuls geven. Het instrument dat we hiervoor gebruiken is de Bewuste Bouwers gedragscode, bestaande uit vijf pijlers: Omgeving, Veilig, Vakmensen, Milieu en Verzorgd. Met de gedragscode dragen we bij aan de professionalisering van de bouwsector op het raakvlak van de bouwplaats en haar omgeving. Voorafgaand aan de bouw zal in samenwerking met de gemeente Zwolle alle risico’s in kaart worden gebracht. Aan de hand hiervan zal een BLVC-plan worden opgesteld, waarin bepalingen over Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie van het gebied tijdens de bouwperiode worden vastgelegd. In het BLVC-plan komt bijvoorbeeld naar voren wanneer er geluidgevoelige werkzaamheden verwacht worden. Duidelijke communicatie over de inhoud van het plan zal overlast voor omwonenden en de werknemers van de naastgelegen kantoren zoveel mogelijk beperken en tevens kan hierdoor de veiligheid worden gegarandeerd.

Beoordelingscriterium 82

AANEENGESLOTEN BOUWPERIODE

De realisatie van de verschillende gebouwen vindt in één aaneengesloten bouwperiode plaats. Zo beperken we overlast voor omwonenden en gebruikers tot een minimum en kunnen we de veiligheid op en om de bouwplaats beter regelen en garanderen.
De voorbereiding en engineering starten direct na de ondertekening van het contract in april 2022 en hebben een doorlooptijd van zestien maanden. Gedurende deze fase wordt het terrein bouwrijp gemaakt, vinden de noodzakelijke aanvullende grondonderzoeken plaats en worden de twee bestaande bruggen met fietspaden gesloopt. Na het verwerken van de uitkomsten van de grondonderzoeken in de werktekeningen, het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en verkrijgen van de omgevingsvergunning kan gestart worden met de realisatie van het project.

BOUWEN VOLGENS PLAN

Tijdens de realisatie starten we met de overkluizing van de busbaan en de parkeergarage in het zuidblok. Wanneer beiden halverwege zijn, kan gestart worden met de hoge gebouwen Tapper en Korenzetter, deze hebben een doorlooptijd van circa 18 maanden. Wanneer de overkluizing en de parkeergarage gereed zijn maken we een aanvang met de lage appartementengebouwen de Brouwer, Smid, Fruitenier, Marskramer en Ooftmenger. Deze hebben allen een doorlooptijd van circa een jaar. Omdat de bouwtijd van de grondgebonden woningen slechts driekwart jaar bedraagt, starten we hiermee als laatste. De oplevering van alle appartementen, woningen en de parkeerkelder vindt plaats in de tweede helft van 2025. Alle woningen en de garage zijn dan goed toegankelijk. De eindoplevering van het gehele plan, inclusief de inrichting van het landschap is eind 2025 afgerond (zie afbeelding in bijlage)

Beoordelingscriteria 15& 82

VEIIGHEID VOOR ALLES

Voorafgaand aan de bouw zal in samenwerking met de Gemeente Zwolle een BLVC-plan worden opgesteld, waarin bepalingen over Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie van het gebied tijdens de bouwperiode worden vastgelegd. Daarnaast wordt een logistiek plan opgesteld waarmee de bereikbaarheid en ontsluiting tijdens de bouwfase ten alle tijde geborgd is. Ondanks de groene uitstraling van het park zijn er voldoende (halfverharde) paden aanwezig die geschikt

Beoordelingscriterium 83

Beoordelingscriterium 41



zijn voor hulpdiensten en vrachtverkeer (verhuiswagens). Onze omgevingsmanager voert regulier overleg met hulpdiensten om fasering en aanpassingen in routing af te stemmen. De inrichting van het ontwerp voldoet aan de richtlijnen van bereikbaarheid hulpdiensten en is daarmee in de gebruiksfase op orde.

Beoordelingscriterium 84

REALISATIE OVERKLUIZING

Voor de realisatie van de overkluizing van de busbaan maken we gebruik van prefab betonnen T-liggers. Deze worden in één keer gelegd, zonder tijdelijke ondersteuningsconstructie in de rijbaan. Tijdens het leggen is de busbaan in verband met valgevaar tijdelijk afgesloten. Deze kortdurende stremmingen plannen we in de weekenden. Voor het gedeeltelijk verleggen van de uitrit van de busbaan wordt de busbaan circa vier weken afgesloten. In relatie tot de totale bouwtijd van bijna tweeënhalf jaar en de werkzaamheden die in dit tijdsbestek verricht moeten worden, is dit een relatief kortdurende periode.

Beoordelingscriterium 85

VISIE TUNNEL

Uit de stukken en een inmeting ter plekke blijkt dat de doorrijdhoogte van de bestaande tunnel circa 3.800 mm bedraagt. De nieuwe tunnel wordt ontworpen op 4.050 mm. Zo blijft er voldoende ruimte over voor bouwtoleranties en montage van verlichtingsarmaturen. Ter plaatse van de tunnel onder het gebouw Brouwer bedraagt, vanwege het op één hoogte brengen van de vloerpeilen van de verschillende gebouwen, de vrije hoogte nog meer (zie afbeelding in bijlage). De oorspronkelijk doorrijdhoogte is hiermee dus geborgd.

Beoordelingscriterium 86

RISICO ANALYSE

Voorafgaand aan de bouw zal in samenwerking met de gemeente Zwolle alle risico's in kaart worden gebracht in het reeds genoemde BLVC-plan. Duidelijke communicatie hierover en hinderbeperkende maatregelen zullen overlast voor omwonenden en de werknemers van de naastgelegen kantoren zoveel mogelijk beperken. Met de opgenomen risicobeperkende maatregelen in het BLVC-plan kan tevens de veiligheid op en rondom de bouw worden geborgd.

Beoordelingscriterium 87

TRILLINGSARM FUNDEREN

In overleg met de constructeur is besproken om de paalfundaties onder de gebouwen en overkluizing, trillingsarm te funderen. Dit wordt gerealiseerd met behulp van schroefmortelpalen (bijvoorbeeld type DPA). Indien de belastingen vanuit het gebouw (hoogbouw) te hoog worden voor dit type paal dan wordt gekozen voor een geschroefde buispaal met meer draagvermogen (bijvoorbeeld type Fundex). Beide types hebben de eigenschap dat ze trillingsarm zijn.

Beoordelingscriterium 88

VERKEERS-DOORSTROMING

Essentieel in de realisatiefase is het blijven functioneren van de omliggende omgeving en verkeersstromen en het beperken van de overlast voor bewoners en passanten:

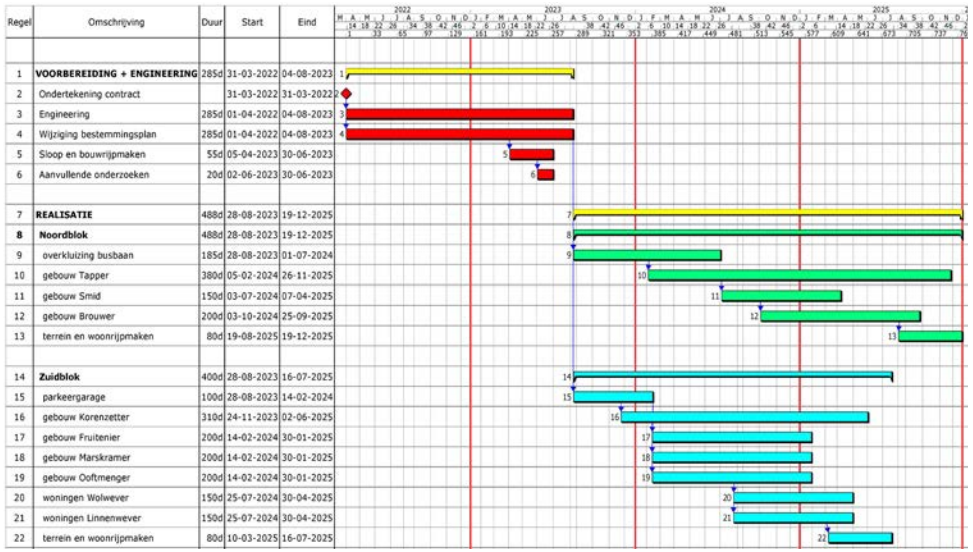
- Zo blijven de omliggende kantoorgebouwen en woningen te allen tijde veilig toegankelijk even al het naastgelegen parkeerterrein.
- De fietsverbinding van Zwolle zuid richting centrum en de Hanzelaan blijven continu open.
- De bustunnel is een beperkte periode buiten gebruik. De omleidingsroute en tijdelijke haltes worden in overleg met de gemeente aangegeven.
- We minimaliseren overlast tijdens de bouw door het aantal vrachtbewegingen te minimaliseren.
- We passen geluid- en stofreducerende maatregelen toe, zoals elektrisch materieel.
- We communiceren vooraf over eventuele hinder, zodat dit nooit als een verrassing komt.
- We organiseren tweemaandelijks een rondleiding/inloop op de bouw voor geïnteresseerden (omwonenden, kantoorgebruikers, toekomstige bewoners etc.) met een inkijk in de voortgang en mogelijkheid tot vragen stellen.
- Tussendoor vragen stellen kan altijd, er staat je altijd iemand te woord via de app of bij het Gildenpaviljoen.

Beoordelingscriterium 90

INNOVATIES

I 17. Met het concept 'Logistieke hub' combineren we vrachten om verkeersbewegingen te reduceren. Just in time software voorkomt wachtende vrachtwagens op de bouwplaats. We hebben deze innovatie reeds toegepast bij de bouw van het Noordgebouw in Utrecht. Deze complexe binnenstedelijke bouwplaats naast Utrecht Centraal werd bevoorraad door middel van een logistieke hub en logistieke software, net zoals we hier in Gildenhof voor ogen hebben. Deze innovatie is dus zeer haalbaar.

I 19. Klimaat escaperoom: deze escaperoom van The great escape is speciaal ontwikkeld voor en door Zwolle. Deze escaperoom zetten we in ter kennismaking en bewustwording van nieuwe bewoners.



Regel	Omschrijving	Duur	Start	Eind
1	**VOORBEREIDING + ENGINEERING**	285d	31-03-2022	04-08-2023
2	Ondertekening contract		31-03-2022	31-03-2022
3	Engineering	285d	01-04-2022	04-08-2023
4	Wijziging bestemmingsplan	285d	01-04-2022	04-08-2023
5	Sloop en bouwrijpmaken	55d	05-04-2023	30-06-2023
6	Aanvullende onderzoeken	20d	02-06-2023	30-06-2023
7	**REALISATIE**	488d	28-08-2023	19-12-2025
8	**Noordblok**	488d	28-08-2023	19-12-2025
9	overkluizing busbaan	185d	28-08-2023	01-07-2024
10	gebouw Tapper	380d	05-02-2024	26-11-2025
11	gebouw Smid	150d	03-07-2024	07-04-2025
12	gebouw Brouwer	200d	03-10-2024	25-09-2025
13	terrein en woonrijpmaken	80d	19-08-2025	19-12-2025
14	**Zuidblok**	400d	28-08-2023	16-07-2025
15	parkeergarage	100d	28-08-2023	14-02-2024
16	gebouw Korenzetter	310d	24-11-2023	02-06-2025
17	gebouw Fruitenier	200d	14-02-2024	30-01-2025
18	gebouw Marskramer	200d	14-02-2024	30-01-2025
19	gebouw Ooftmenger	200d	14-02-2024	30-01-2025
20	woningen Wolwever	150d	25-07-2024	30-04-2025
21	woningen Linnenwever	150d	25-07-2024	30-04-2025
22	terrein en woonrijpmaken	80d	10-03-2025	16-07-2025

RISICOMATRIX

Door risico's vroegtijdig in kaart te brengen kunnen er duidelijke afspraken gemaakt worden met betrokken partijen om de risico's al dan niet gezamenlijk te beheersen. In navolging op de risicoanalyse uit de dialoogproducten 1 en 2 maken we in onderstaande matrix de risico's inzichtelijk en geven we een toelichting bij welke risico's een rol voor de Gemeente weggelegd is. De risico's zijn gekwalificeerd op basis van de factoren Geld, Tijd, Kwaliteit en Draagvlak. Tijdens het ontwikkelings- en bouwproces is de risicoanalyse een vast terugkerend agendapunt op de wekelijkse projectteamoverleggen. Daarnaast worden de risico's in een separate planning opgenomen waardoor er vroegtijdig geanticipeerd kan worden op het moment dat een risico zich aandient. Hierdoor worden de risico's constant gemonitord. Bij de verdere uitwerking van de planvorming kunnen de risico's nader gekwantificeerd worden.

RISICO	TOELICHTING	BEHEERSMAATREGEL	ROL GEMEENTE	GELD - TIJD - KWALITEIT - DRAAGVLAK
Bouwplicht	Vanwege de bouwplicht dient drie maanden nadat er een onherroepelijke Omgevingsvergunning is, gestart te worden met de bouw. De ontwikkelaar kan hierdoor niet anticiperen op veranderende marktomstandigheden.	• Ongeveer 1/4 van het woonprogramma heeft een verzekerde afzet doordat het wordt afgenomen door de corporaties. Trebbe en Dura Vermeer zijn verantwoordelijk voor de tijdige afzet van de koopproducten. Er is een planning opgesteld waarbij rekening wordt gehouden met het moment van start bouw en een ruime doorlooptijd voor de verkoop van de koopwoningen. Tussentijds houden wij de behoeften en tendensen van de koopmarkt goed in de gaten middens periodieke marktanalyses.		
Niet tijdig verkrijgen van een onherroepelijk bestemmings-plan en/of omgevingsvergunningen	Mogelijk risico op bezwaren tijdens bestemmingsplan procedure kunnen resulteren in mogelijke vertragingen.	• Gezamenlijke planuitwerking met omwonenden en overige belanghebbenden zorgt voor draagvlak. • Heldere periodieke, persoonlijke communicatie naar omwonenden en aangevuld met informatie-, workshop-, inspiratie-avonden in het paviljoen. • Tijdig opstarten noodzakelijke vooronderzoeken en begeleiding van het RO-traject door inzet van experts.	• Na gunning dienen gemeente en ontwikkelaar als samenwerkingspartners op te treden. • Gemeente en ontwikkelaar kijken gezamenlijk naar een optimale doorlooptijd van de procedure • Gemeente dient prioriteit te geven aan beoordeling van planvorming door diverse afdelingen.	
Afzet	De realisatie van het plan is afhankelijk van de verkoop / verhuur van het beoogde programma (woon- en (niet) commercieel programma, parkeren).	• Programma is opgesteld aan de hand van marktanalyse en doelgroepsegmentering via Whize waardoor een op maat gemaakt, toekomstbestendig programma is samengesteld. • Ongeveer 25% van de woningen wordt afgenomen door corporaties SWZ en Openbaar Belang. Voor de overige woningen zijn wij ervan overtuigd dat we deze in de huidige koopmarkt af kunnen zetten. • Meerdere beleggers hebben interesse getoond in het middendure woonprogramma. Bij onvoorzien veranderende marktomstandigheden kunnen wij een aanzienlijk deel van dit segment afzetten in de (particuliere) beleggers markt. • Door het betrekken van Bouwinvest als adviseur in het tenderteam wordt een marktconform product en programma ontwikkeld. • Trebbe en Dura Vermeer staan garant voor het koop programma.		
Afzet commercieel vastgoed	WYNE. Strategy & Innovation heeft een specifiek commercieel concept ontwikkeld passend bij onze gebiedsvisie. Er zijn intentieovereenkomsten gesloten met welwillende ondernemers welke als partners zijn aangehaakt bij het Gildenhof. Deze intenties dienen zich nog te vertalen naar concrete huurovereenkomsten.	• Marktconforme huurprijzen • Het Gildenhuis is flexibel indeelbaar, dit biedt de ondernemers de mogelijkheid meer/minder ruimte af te nemen en de ruimten kunnen eventueel omgeturnd worden naar bijvoorbeeld woon-/werk units. • Met de ondernemers is reeds overeengekomen dat er na gunning workshops georganiseerd worden om de planvorming te concretiseren. • Zo goed als mogelijk in deze fase zijn de ondernemers meegenomen in de planvorming zodat in grote lijnen duidelijk is hoe de plannen zich gaan vertalen in praktijk. • Ondernemers zijn complementair aan elkaar en zijn geselecteerd op basis van synergie • We houden ruimte voor lokale initiatieven die aanhaken op de behoefte van de wijk en stemmen we het maatschappelijk programma af op de doelgroepen die we opnemen in ons plangebied.	• Creëren van positief ondernemersklimaat • Faciliteren in benodigde procedures en vergunningen	
Stijging bouwkosten	Het afgelopen jaar zijn we geconfronteerd met extreme prijsstijgingen en leveringsproblemen van materialen. Volgens Bouwend Nederland is deze tendens nog niet ten einde.	• Ontwikkelaar heeft een risico inschatting gedaan maar de stijging van de bouwkosten is en blijft een onzekere factor dat niet beheersbaar is.	• Creëren van positief ondernemersklimaat • Faciliteren in benodigde procedures en vergunningen	
Onvoorziene kosten	In praktijk kunnen er kostenposten ontstaan welke in de ontwikkelfase lastig in te schatten zijn (planschade, gemeentelijke kosten, verplaatsen kabels en leidingen).	• Ontwikkelaar heeft zich zo goed als mogelijk verdiept in mogelijke onvoorziene aspecten en hiervoor een aantal stelposten opgenomen.	• Gemeente zal meedenken op het moment dat zich onvoorziene omstandigheden voordoen.	
Voorgestelde verkeersontsluiting	De ontsluiting van autoverkeer van het plangebied zal plaatsvinden onder het gebouw van Rijksvastgoed door. Dit kan wellicht leiden tot hogere verkeersintensiteiten tijdens piekmomenten.	• Verkeers-/mobiliteitsplan tijdig afstemmen met Gemeente Zwolle en overige gebruikers. • Stakeholders betrekken bij verkeersplan. • Verwachte vervoerstromen inzichtelijk maken en deze waar mogelijk scheiden.	• Gemeente is juridisch en economisch eigenaar van deze grond en zal dus worden gevraagd haar medewerking te verlenen aan het de voorgestelde gebiedsontsluiting.	
Medewerking mobiliteitsplan	Wij streven naar een innovatief mobiliteitsconcept waarbij de parkeervraag zoveel mogelijk zal worden beperkt. Indien (delen van) het mobiliteitsconcept en/of de voorgestelde parkeerstrategie niet kan worden gerealiseerd, zal dit ten koste gaan van ruimtegebruik in het plangebied.	• Voor het benutten van de overcapaciteit en dubbelgebruik van de parkeerterreinen van de Rijksvastgoeddienst, Gemeente Zwolle en Volker Wessels zijn reeds contacten gelegd. Zo is met de RVB het thema mobiliteit besproken, waarbij zij hebben aangegeven open te staan voor een samenwerking.	• In de vervolgfase gaan we in overleg met de Gemeente Zwolle en andere gebruikers in Hanze Oost om de voorgestelde parkeeroplossingen toe te lichten. Bij overeenstemming is dit risico gemitigeerd. Gemeente moet haar wens uitspreken voor een integraal mobiliteitsplan en hier de voortrekkersrol op zich nemen.	
Draagvlak omgeving	• Onvoldoende draagvlak kan leiden tot vertraging en realisatie risico. • Toezeggingen voortraject worden niet vertaald in planvorming. • Medewerking stakeholders in Hanze-Oost (Rijksvastgoedbedrijf, Volker Wessels en kantoorgebruikers).	• Wij starten vanaf dag 1 met placemaking en co-creatie met alle stakeholders. • Door aanwezig en bereikbaar te zijn op de locatie wordt er begrip gecreëerd. • Mijnbuurtje.nl en kwartiermaker Christineke begeleiden ons in het communicatie-, participatie- en co-creatietraject. Hierbij pakken we het participatietraject verder op waar de Gemeente is gebleven.	• Gemeente participeert in het te doorlopen traject met belanghebbenden.	
Financiering	Garantie financiering ten behoeve van realisatie.	• Trebbe en Dura Vermeer zijn beide kapitaalkrachtige bedrijven en staan garant voor financiering en afname.		

RISICO	TOELICHTING	BEHEERSMAATREGEL	ROL GEMEENTE	GELD - TIJD - KWALITEIT - DRAAGVLAK
Rooien bomen	Ten behoeve van de planvorming zullen een aantal bestaande bomen gerooid moeten worden welke gelegen zijn in de hoofdgroenstructuur.	• Bestaande bomen zijn zo veel mogelijk geïntegreerd in de planvorming. • We leggen onszelf een herplantingsplicht op waarbij elke gerooide boom 110% wordt gecompenseerd. • Het verplaatsten van bestaande bomen is het uitgangspunt en wordt per boom als mogelijkheid getoetst. • Het hout van de gerooide bomen wordt hergebruikt in de planvorming (speelvoorzieningen, inrichting park). • Het geluidscherm langs de IJsselallee wordt funderingloos geplaats. Hierdoor worden geen bomen gerooid of boomwortels beschadigd in deze doorgaande groenstructuur.	• Gemeente dient samen met ontwikkelaar het groenplan te beoordelen en daarin met een open blik te kijken naar de meerwaarde die gecreëerd kan worden.	
Afvoeren overtollige grond	Er is sprake van een aanzienlijke hoeveelheid overtollige grond welke afgevoerd dient te worden. Het afvoeren draagt in negatieve zin bij aan de CO_2-reductie.	• Het maaiveld kan in zijn totaliteit opgehoogd worden. • De geluidswal aan de IJsselallee kan worden opgehoogd/verbreed.	• Gemeente en ontwikkelaar denken gezamenlijk na over het toepassen van de grond in het plangebied of het afvoeren naar een in de buurt gelegen depot (Stadshagen).	
Verplaatsen kabels en leidingen	Ten behoeve van de planvorming dient een aanzienlijk aantal kabels en leidingen verplaatst te worden. Er is een kans dat de pomp en de persleiding voor riolering aan de Stockholmstraat verzwaard moeten worden. Ter plaatse van de aangepaste uitrit van de Van Karnebeektunnel dient mogelijk een gasstation met leiding verplaatst te worden	• Gemeente heeft bevestigd in de NvI 4 dat het pompgemaal voldoende overcapaciteit heeft. • De uitmonding van de Van Karnebeektunnel is in ons plan verlegd waardoor vooralsnog het gasstation niet verplaatst hoeft te worden.	• Gemeente en ontwikkelaar maken inzichtelijk welke kabels en leidingen omgelegd moeten worden of kunnen worden verwijderd. • Gemeente en ontwikkelaar maken nadere afspraken als blijkt dat de pomp en persleiding verzwaard dienen te worden.	
Bijdrage onderhoud en beheer	Het stadspark is de landschappelijke drager van de gebiedsontwikkeling. Bewoners profiteren hiervan in het leefgenot en de waardeontwikkeling van haar woning. Zodoende dienen de bewoners financieel bij te dragen in het onderhoud en beheer.	• Er wordt een gebieds-VVE opgesteld waar alle bewoners automatisch lid van worden. Er dient contributie betaald te worden aan de vereniging 'Parkbeheer Gildenhof', zoals vastgelegd wordt in de Buurtvoordeel overeenkomsten. • Gemeente beheert openbare ruimte en de bewoners beheren collectieve ruimten.	• Gemeente dient, samen met alle gebruikers, te participeren in de vereniging 'Parkbeheer Gildenhof' welke gezamenlijke verantwoordelijk is voor onderhoud en beheer van de openbare ruimte. • Ook voor eventuele andere Buurtvoordeel initiatieven staat de gemeente open.	
Beheer openbare ruimte	De Gemeente Zwolle voert een beheertoets uit op basis van het inrichtingsplan. De hoeveelheid nieuw aan te brengen groen is gebonden aan de beheerbudgetten. Wanneer in een nieuwe situatie beduidend meer oppervlakte openbaar gebied door de Gemeente Zwolle te beheren is, dienen er nadere afspraken gemaakt te worden.	• Gemeente en ontwikkelaar beoordelen gezamenlijk het onderhoud- en beheerplan voor de openbare ruimte en stemmen de beheerbudgetten daarop af. Wanneer de gemeente en ontwikkelaar het nodig achten kan het budget voor regulier onderhoud, budgettair aangevuld worden vanuit 'Parkbeheer Gildenhof'.	• Gemeente dient voldoende budget beschikbaar te stellen voor het beheer en onderhoud van een kwalitatief hoogwaardig stadspark.	
Bouwwerkzaamheden veroorzaken overlast voor de omgeving	• Overlast bouwverkeer en bouwhinder. • Ergernissen van omwonenden. • Afname verkeersveiligheid.	• Voorafgaand aan de bouw zal in samenwerking met de Gemeente Zwolle een BLVC-plan worden opgesteld, waarin bepalingen over Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie van het gebied tijdens de bouwperiode worden vastgelegd. • We reduceren het aantal bouwtransport-bewegingen door gebruik te maken van een bouwverkeerhub. • We passen stof- en geluid reducerende maatregelen toe, zoals elektrisch materieel. • Huisregels voor de bouwplaats in afstemming met omwonenden en overige belanghebbenden. • Verwachtingen omgeving in lijn brengen met de realistisch te verwachten overlast en vroegtijdig communiceren over hinder d.m.v. gebiedscommunicatie.	• Ontwikkelaar stelt een communicatieplan op welke door de Gemeente geaccordeerd dient te worden. • Gemeente participeert in het te communicatietraject met belanghebbenden.	
Beperking verkeersstromen	Laden en lossen en hijswerkzaamheden vanaf de openbare ruimte. Hierbij moet vooral gedacht worden aan grote prefab liggers voor de overkluizing en mogelijk slopen van bestaand brughoofd. Dit zal leiden tot vrachtverkeer wat eventueel kan leiden tot filevorming of gevaarlijke situaties.	• Laad- en lossen bij voorkeur op de bouwplaats. • Tijdelijk / incidenteel: werken met een vergunning, bespreken met instanties, beheersmaatregelen treffen om de veiligheid te borgen. • Permanent: vroegtijdig afstemmen met instanties, afspraken over precario maken, beheersmaatregelen treffen om de veiligheid te borgen.	• Gemeente staat in voor benodigde vergunning en vrijstelling ten behoeve van het bouwtraject.	
Afsluiten tunnel voor verkeer door overkluizen tunnelbak	Om de overkluizing te realiseren dient de Van Karnebeektunnel afgesloten te worden. We hebben bewust gekozen om de Tapper buiten het tracé te positioneren waardoor er geen tafelconstructie nodig is. Hierdoor dient de uitmonding van de Van Karnebeektunnel wel verlegd te worden.	• Grote onderdelen in prefab uitvoeren. • Zoveel mogelijk werkzaamheden gelijktijdig uitvoeren. • Werkzaamheden plannen in avonden, nachten, weekenden en vakanties om overlast te beperken. • Ervaring en expertise is aanwezig om overlast te beperken waardoor reguliere vervoersstromen minimaal overlast ondervinden.	• Gemeente staat in voor benodigde vergunning en vrijstelling ten behoeve van het bouwtraject.	
Verleggen uitrit busbaan naar kantoor RVB	Voor de Tapper ter plaatse van noordblok dient de uitrit van de busbaan verlegd te worden richting het kantoor van RVB. Mogelijk beheersmaatregelen met betrekking tot geluid tot gevolg.	• Consequenties inzichtelijk maken voor het RVB-kantoor en bespreken met gebouweigenaar	• Gemeente en ontwikkelaar maken nadere afspraken als blijkt dat er aanpassingen aan het kantoorgebouw noodzakelijk zijn	
Schade aan de bestaande tunnelbak door fundatiewerkzaamheden	Voor het realiseren van de overkluizing dienen er naast de bestaande tunnelbak palen geboord te worden. Dit kan zettingen in de bestaande constructies veroorzaken wat lekkages tot gevolg kan hebben. Tevens kan de fundering van de bestaande tunnel in praktijk niet overeen komen met de aangeleverde informatie.	• Juiste paalsysteem kiezen, eventueel in combinatie met een damwandenscherm. • Het gehele ontwerp door een onafhankelijke derde partij laten beoordelen (second opinion). • Huidige situatie onderzoeken, proefsleuven graven, sonderingen uitvoeren	• Gemeente voorziet ontwikkelaar in alle aanwezige informatie.	
Toename energiebehoefte	Door het toevoegen van woon-/commercieel- en maatschappelijk programma aan het gebied en door het toepassen van oa. slimme laadpunten voor e-vervoer, zal de energievraag toenemen.	• In samenwerking met EQUANS is een flexibele gebiedsoplossing ontwikkeld voor de opwekking van energie • Er zijn reeds gesprekken gevoerd met RVB om te participeren in het energiesysteem. RVB heeft aangegeven hier positief in te staan.	• Ontwikkelaar en Gemeente dienen gezamenlijke de geboden energieoplossing te beoordelen en te concretiseren.	

HET SCHETSONTWERP

GILDENHOF
ZWOLLE



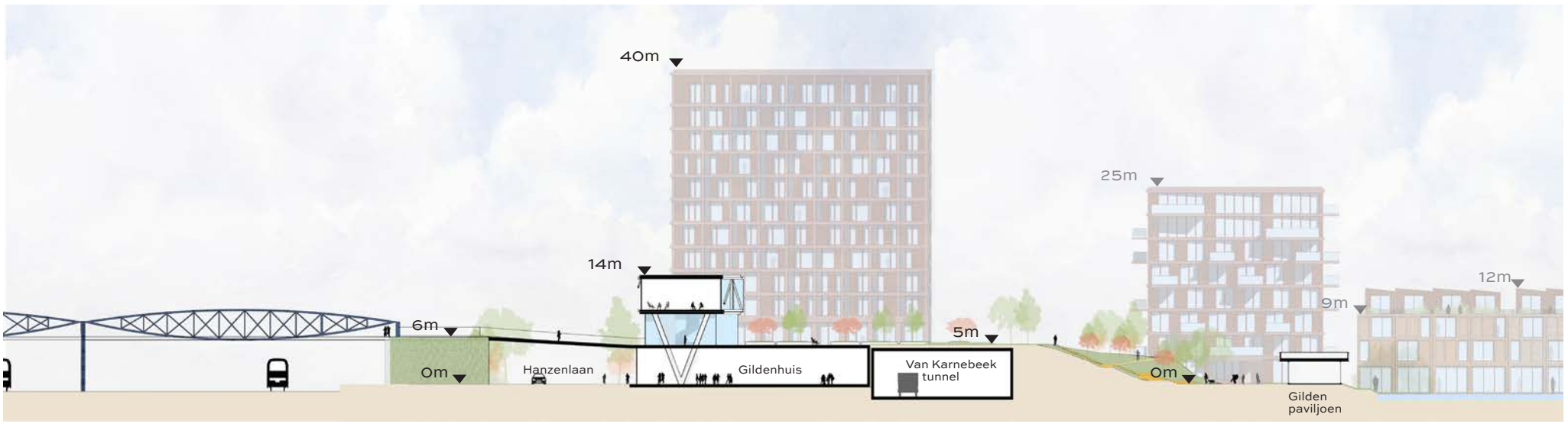
1. Kleermaker
2. Linnenwerver
3. Fruitenier
4. Ooftmenger
5. Marskramer
6. Korenzetter
7. Gildenpaviljoen
8. De Kas
9. Brouwer
10. Tapper
11. Smid

PLANKAART GILDENHOF
1:1000 | A3

HET SCHETSONTWERP







doorsnede A





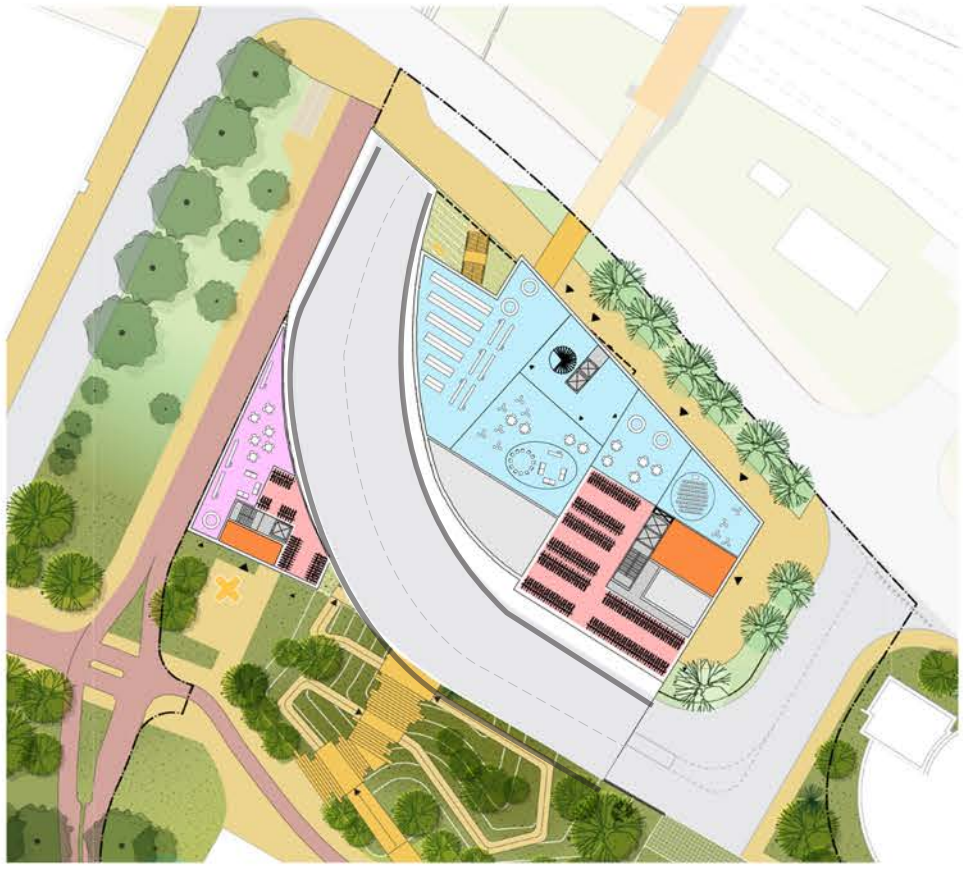


doorsnede B





HET SCHETSONTWERP NOORD



begane grond



verdieping 1



verdieping 2

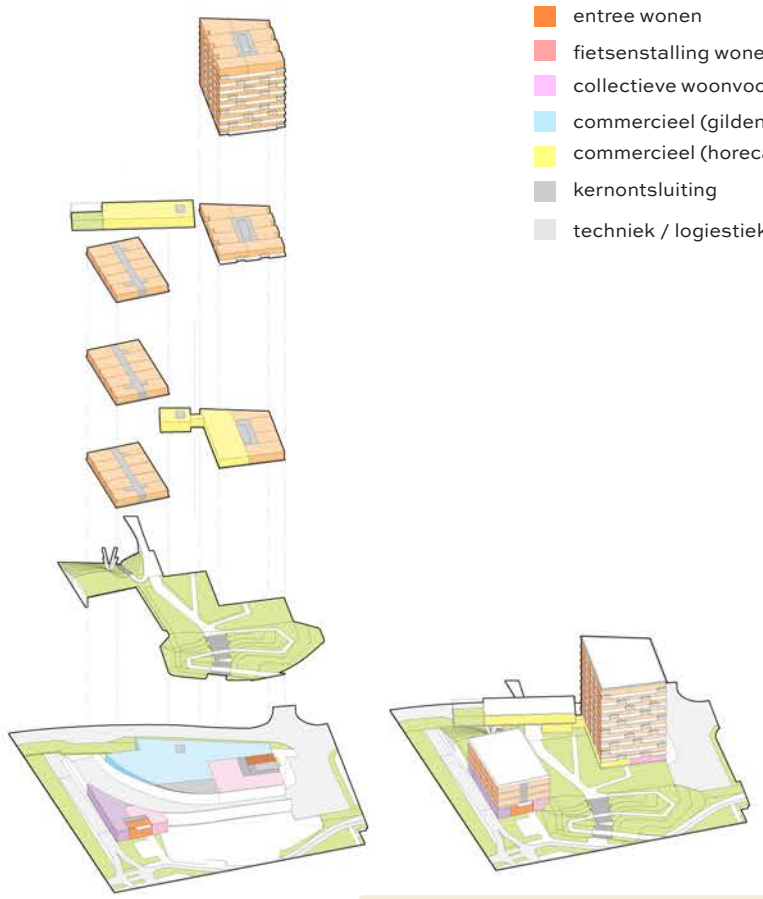


verdieping 3



verdieping 4-11

BROUWER/SMID/TAPPER



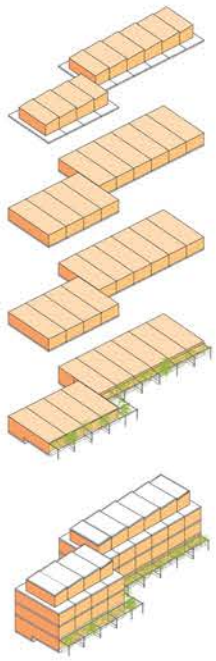
Legenda

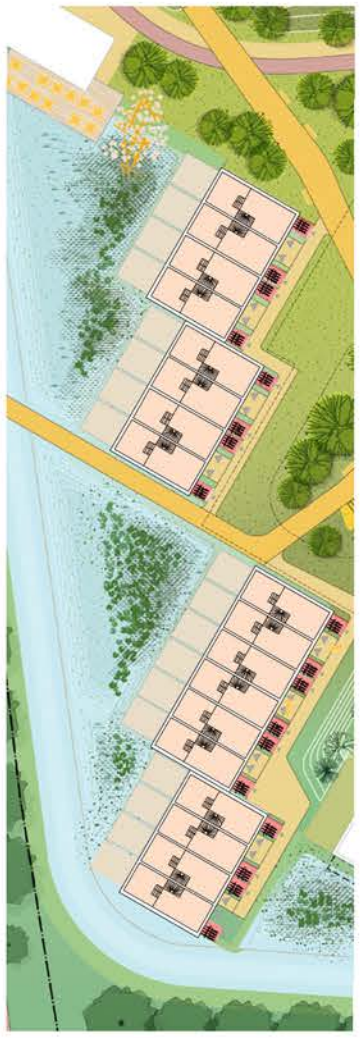
- wonen
- entree wonen
- fietsenstalling wonen
- collectieve woonvoorziening
- commercieel (gildenhuis)
- commercieel (horeca)
- kernontsluiting
- techniek / logiestiek

HET SCHETSONTWERP ZUID

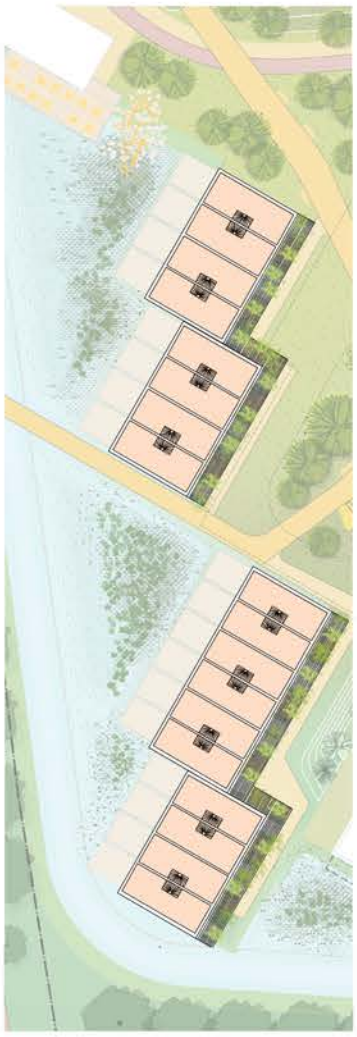
GILDENHOF
ZWOLLE

KLEERMAKER/LINNENWEVER

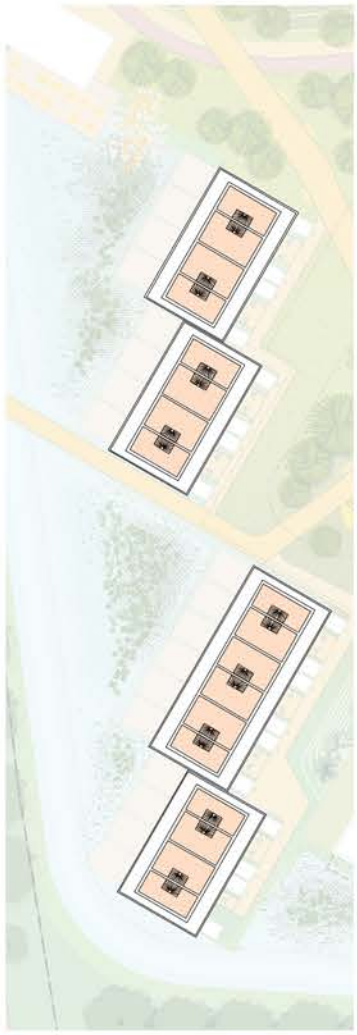




begane grond

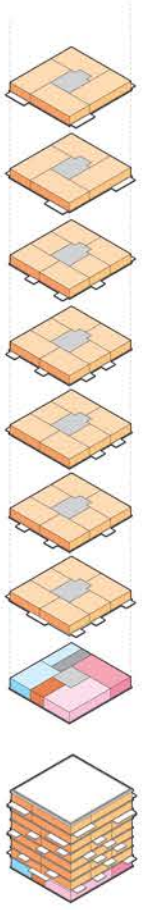


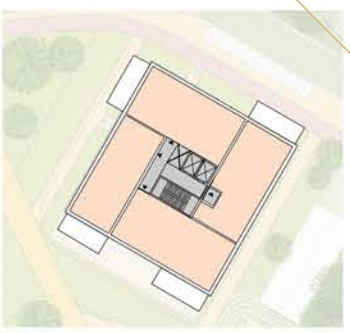
verdieping 1-2



verdieping 3 (terugliggend)

KORENZETTER





verdieping 6-7



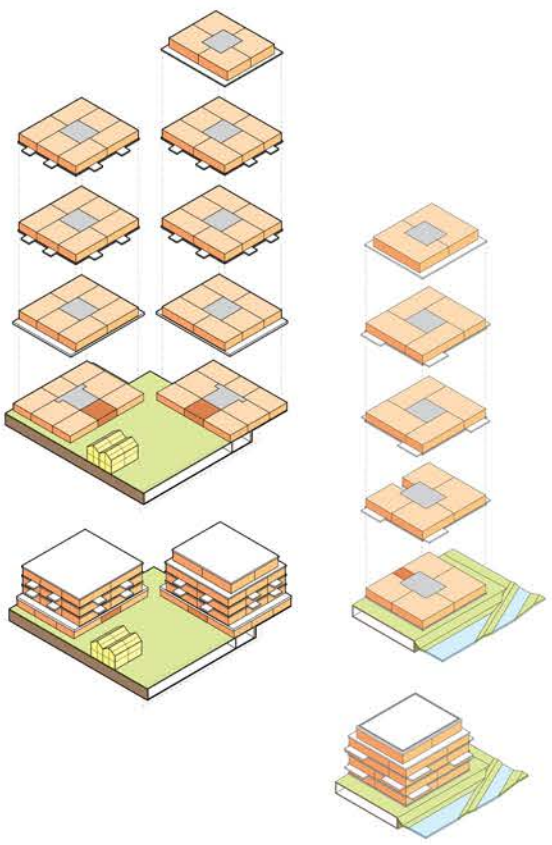
verdieping 1-5



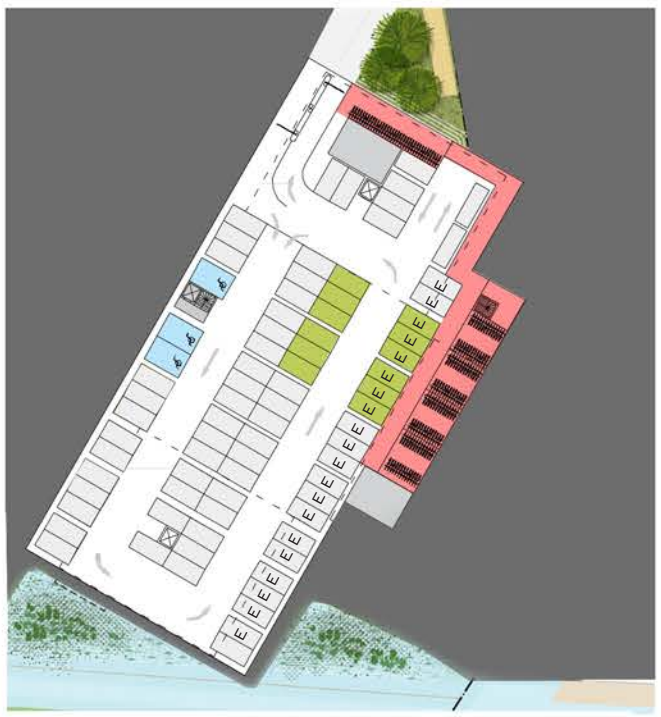
begane grond

Legenda parkeren

- reguliere pp
- deelauto
- E elektrisch oplaadpunt



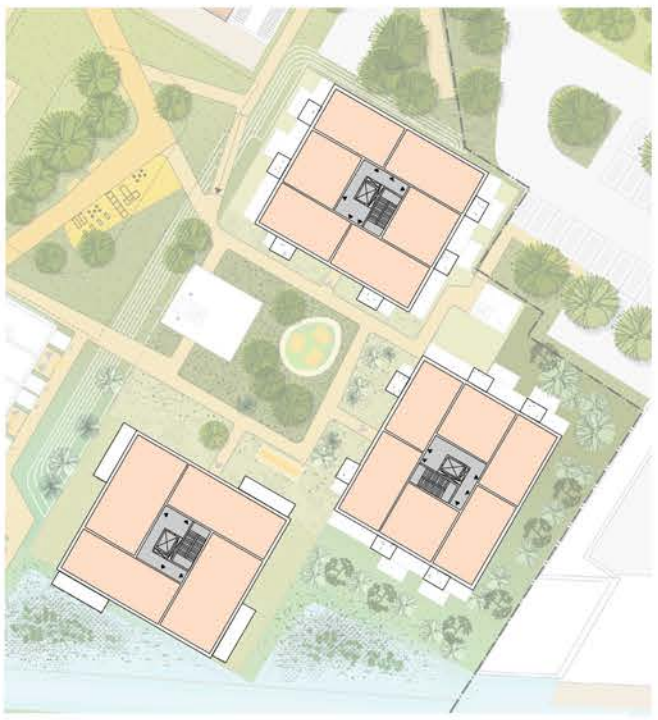
MARSKRAMER/OOFTMENGER/FRUITENIER



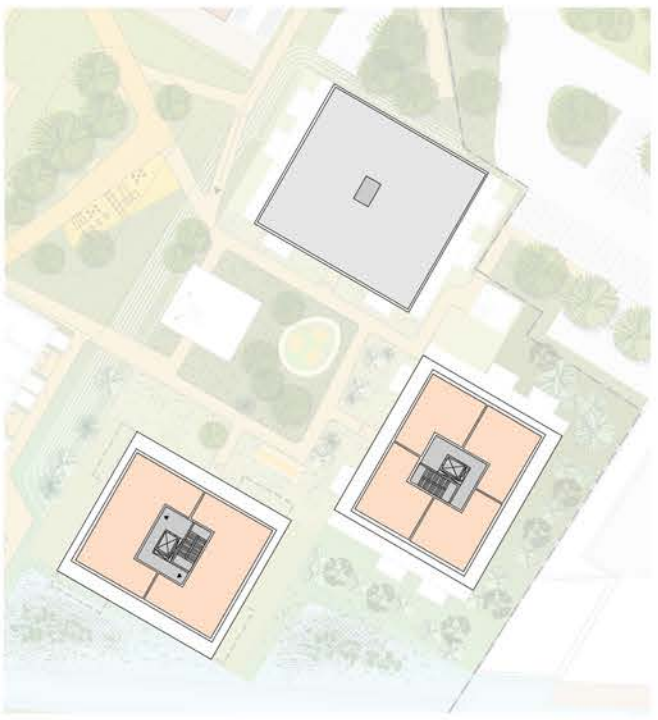
verdiepte kelder



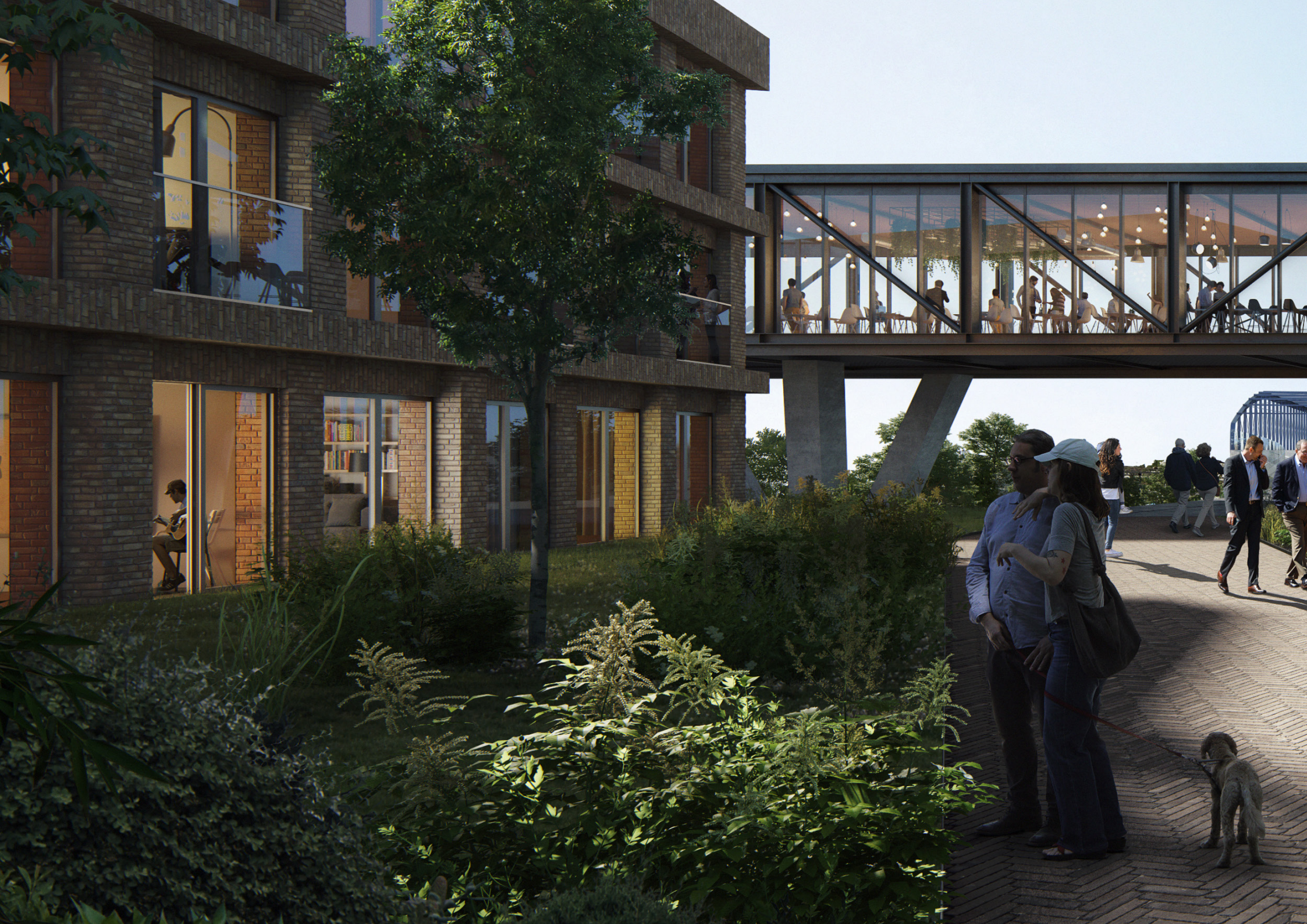
begane grond



verdieping 1-2



verdieping 3 (terugliggend)





BIJLAGEN

PARKEERBALANS

Het STOMP principe resulteert in een onderbouwing voor het inzetten op alternatieven voor de private auto. De aantallen, reductiefactoren en onderbouwing is terug te vinden in de onderstaande tabel.

Omschrijving	*Parkeerbehoefte incl commerciele functies*	*Reductie t.o.v. traditionele behoefte*	*Beargumentatie reductie*
*Parkeerbehoefte tbv kencijfers CROW sterk stedelijk (conform reg. parkeernormen 2016) bandbreedte **midden** incl commercieel*	*269,6*		
*Parkeerbehoefte tbv kencijfers CROW sterk stedelijk (conform reg. parkeernormen 2016) bandbreedte **minimaal** incl commercieel*	*178,8*	*-34%*	*De ligging tov van de HOV halte in combinatie met de vergelijking met de huidig gestelde parkeernormen in vergelijkbare spoorzone locaties (gemeente Eindhoven, gemeente Leiden) maakt de bandbreedte midden hoog. Dit sluit aan bij de normen die Rebel voorschrijft.*
Toepassen dubbelgebruik met commerciele functies	*158,5*	*-41%*	*Dubbelgebruik passen wij toe zodat er efficiënter gebruik gemaakt kan worden van de beschikbare ruimte.*
Gebruik maken van de parkeerruimte in de omgeving uitsluitend buiten werkuren	*112,9*	*-58%*	*Wij stellen voor gebruik te maken van de beschikbare parkeervoorziening in de omgeving. Wij maken uitsluitend buiten kantoortijden gebruik van de beschikbare parkeerplekken. Wij gaan graag in gesprek met het Rijksvastgoedbedrijf om hier concrete afspraken over te maken. Uit de tellingen volgt dat er een behoefte is van maximaal 70 parkeerplekken in de omgeving.*
Toepassen deelauto's voor bewoners alleenstaanden/jonge stellen en studenten, waarbij 1 deelauto 4 parkeerplekken vervangt	***78,0***	*-71%*	*Vanuit het doelgroepenonderzoek van The Future Mobility Network zien wij dat er voor de toekomstige bewoners van de middendure appartementen een hoge potentie ligt om deelmobiliteit te gebruiken. In de basis zetten wij daarom in op 12 elektrische deelauto's, met oog op uitbreiding in de toekomst. Daarnaast implementeren wij 10 deelfietsen en 2 elektrische deelbakfietsen. Hiermee komen we op een gemiddelde norm van 0,5. Dit sluit aan bij de voorgestelde normen door Rebel.*

PARKEERBALANS

Stedelijk woonmilleu

BVO (achter de deur)	aantal	Norm gemeente conform CROW sterk stedelijk bandbreedte midden	gereduceerde norm conform CROW sterk stedelijk minimaal	Reductie	Parkeerbehoefte incl bezoekers	Bezoekers-aandeel	Parkeerbehoefte excl bezoekers
Koop, vrijstaand	0	1,60	1,2	-0,40	0,0	0,15	0,0
Koop, twee onder een kap	0	1,50	1,1	-0,40	0,0	0,15	0,0
Koop, tussen- of hoekwoning	18	1,40	1,0	-0,40	18,0	0,15	15,3
Koop, etage, duur	32	1,40	1,0	-0,40	32,0	0,15	27,2
Koop, etage, midden	74	1,30	0,9	-0,40	66,6	0,15	55,5
Koop, etage, goedkoop	30	1,20	0,8	-0,40	24,0	0,15	19,5
Huurhuis, vrije sector	0	1,40	1,0	-0,40	0,0	0,15	0,0
Huurhuis, sociale huur	50	1,20	0,8	-0,40	40,0	0,15	32,5
Huur, etage, duur	0	1,30	0,9	-0,40	0,0	0,15	0,0
Huur, etage, midden	4	1,00	0,6	-0,40	2,4	0,15	1,8
Huur, etage, goedkoop	0	1,00	0,6	-0,40	0,0	0,15	0,0
Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	0	0,50	0,5	0,00	0,0	0,15	0,0
Kamerverhuur, niet-zelfstandig, studenten	0	0,25	0,2	-0,05	0,0	0,15	0,0
Aanleunwoning en serviceflat	38	0,40	0,2	-0,20	7,6	0,15	1,9
Totalen	246				190,6		153,7

		norm per 100 m2 bvo	aantal pp		
Commerciële en niet-commerciële functies					
Horeca (Smid en Tapper)	528	2	10,6		
Collectieve ruimten (Gildenhuis)	875	n.v.t.	0,0		
Maatschappelijk + apotheek (Korenzetter)	270	1	2,7		
TOTAAL Overige functies	1673		13,3		

Salderen parkeerplaatsen in de omgeving					
Beschikbare parkeerplaatsen (schatting)	304				
Waarvan maximaal gebruikt	70				

Dubbelgebruik parkeerplaatsen			Werkdag overdag	Werkdag middag	Werkdag avond	Koopavond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Parkeren bewoners			50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
Parkeren bezoekers			10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
Fitness, fysio, zorgvoorzieningen			50%	50%	100%	100%	0%	100%	100%	75%
Horeca			5%	25%	90%	90%	0%	40%	100%	40%
Beschikbaarheid parkeerterrein RVB/gemeente (let op: % = Beschikbaarheidsgraad)			0%	0%	95%	95%	100%	100%	100%	100%
Behoefte # PP o.b.v. Gelijktijdigheid			Werkdag overdag	Werkdag middag	Werkdag avond	Koopavond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Parkeren bewoners	153,7		76,9	76,9	138,3	123,0	153,7	92,2	123,0	107,6
Parkeren bezoekers	36,9		3,7	7,4	29,5	25,8	0,0	22,1	36,9	25,8
Fitness, fysio, zorgvoorzieningen	2,7		1,4	1,4	2,7	2,7	0,0	2,7	2,7	2,0
Horeca	10,6		0,5	2,6	9,5	9,5	0,0	4,2	10,6	4,2
Parkeerplaatsen omgeving	70,0		0,0	0,0	-66,5	-66,5	-70,0	-70,0	-70,0	-70,0
Totalen	273,9		82,4	88,2	113,6	94,5	83,7	51,3	103,1	69,7

Totale behoefte o.b.v. Gelijktijdigheid		113,6
Inzet deelauto's		
Vervangen van 100% van de bewonersparkeren voor alleenstaanden en young professionals door deelwagens à rato van 1 per 4 parkeerplaatsen		
Percentage woningen voor alleenstaanden/startende stellen		35%
Max behoefte alleenstaanden/startende stellen		48,0
100%		48,0
Compensatie met deelauto's		12,0
Totale behoefte o.b.v. Gelijktijdigheid en inzet deelauto's		77,5

LOI

GILDENHOF
ZWOLLE

Letter of Intent (LOI) - afspraken op hoofdlijnen
Planontwikkeling Hanzebadlocatie Zwolle

Partijen

1. Trebbe Wonen B.V., gevestigd en kantoorhoudende te Enschede, aan de Tubantiasingel 63, ten deze vertegenwoordigd door de heer H. (Hein) Stooker, in zijn functie als Directeur Projectontwikkeling, hierna te noemen: Trebbe

2. Dura Vermeer Bouw Hengelo B.V., gevestigd en kantoorhoudende te Hengelo (OV), aan de Bosmaatweg 60, ten deze vertegenwoordigd door mevrouw M.A. Mentink, in haar functie als Directeur Vastgoedontwikkeling , hierna verder te noemen: Dura Vermeer

   Gezamenlijk te noemen: Inschrijver

3. Stichting Openbaar Belang, gevestigd en kantoorhoudende te Zwolle, aan de Binnengasthuisstraat 1, ten deze vertegenwoordigd door de heer S. Quint, in zijn functie als Bestuurder, hierna verder te noemen: Openbaar Belang

4. SWZ Woningcorporatie, gevestigd en kantoorhoudende te Zwolle, aan de Galvaniweg 2, ten deze vertegenwoordigd door de mevrouw W. van Erp Taalman Kip, in haar functie als Bestuurder, hierna verder te noemen: SWZ

   Woningcorporaties gezamenlijk te noemen: OB/SWZ

   Alle partijen gezamenlijk te benoemen als: Partijen

Partijen nemen het volgende in aanmerking

a) OB/SWZ hebben een bindend Programma van Eisen opgesteld, zoals benoemd in de aanbestedingsleidraad als 'Bijlage 16.1 Toelichting PvE Corporaties' en 'Bijlage 16.2 PVE Corporaties';
b) Inschrijver heeft op basis van de aanbestedingsleidraad en bijhorende bijlagen een stedenbouwkundig plan opgesteld waarin tenminste 50 wooneenheden zijn opgenomen die vanuit de uitgangspunten van de aanbestedingsleidraad aan OB/SWZ zijn toegekend;
c) OB/SWZ hebben een bindend prijsplafond ad. € 207.240,- incl. BTW per woning vastgesteld voor de sociale huurwoningen;
d) Als basis voor het stedenbouwkundig plan hebben de essentiekaarten ten grondslag gelegen. Middels deze essentiekaarten zijn de richtlijnen voor de bebouwing en openbare ruimte vastgelegd;
e) Partijen willen de uitgangspunten van het schetsontwerp en de beoogde samenwerking vastleggen in het onderhavige document "LOI – afspraken op hoofdlijnen";
f) Het ontwerp is mede tot stand gekomen door gesprekken die Partijen met elkaar gevoerd hebben op 20-08-2021 en 04-11-2021;
g) Na de gunning door gemeente aan Inschrijver wensen partijen toe te werken naar het sluiten van een separate Turnkey koopovereenkomst voor Openbaar Belang en SWZ.

DS GS DS VK

GILDENHOF
ZWOLLE

Planinhoudelijke afspraken

1. De vrij-op-naam prijs bedraagt maximaal € 207.240,- incl. BTW per woning, prijspeil 1 januari 2022. Daarvan bedraagt de grondwaarde per woning gemiddeld € 15.000,-;
2. De woningen zijn gasloos, gebaseerd op vigerende wetgeving (BENG 2021). Voor het klimaatconcept is uitgegaan van BENG2 primair energieverbruik;
3. SWZ/OB stellen dat haar huurders niet geconfronteerd kunnen worden met onevenredige huurlasten naar aanleiding van het voorgestelde energieconcept;
4. Voor het aantal woningen geldt een aantal van 50 tot 54 van gemiddeld 63 m2 m2 GBO (m2-bepaling o.b.v. NEN 2580);
5. Door de uitgangspunten vermeld op de essentiekaarten zijn er verschillende bouwhoogten toegekend aan de twee appartementengebouwen;
6. Appartementengebouw de Marskramer heeft een bouwhoogte van vier lagen en bevat daarmee 25 appartementen;
7. Appartementengebouw de Ooftmenger heeft een bouwhoogte van vier lagen en een terug liggende laag en bevat daarmee 29 appartementen. De vier appartementen op de toplaag vallen in het middeldure segment;
8. Partijen komen na gunning overeen óf en door welke corporatie de vier middenhuur appartementen worden afgenomen. Afname vindt plaats op basis van een marktconforme vrij-op-naam prijs welke partijen gezamenlijk overeen komen;
9. Inschrijver acht het kansrijk dat in praktijk de Marskramer eveneens van een terug liggende laag voorzien wordt. Inschrijver is voornemens om, in samenspraak met SWZ/OB, direct na gunning het verzoek in te dienen bij de gemeente Zwolle om vanuit stedenbouwkundig en esthetisch uitgangspunt twee gelijke appartementengebouwen te kunnen realiseren;
10. Partijen stellen dat er een mogelijkheid is om na gunning in overleg te gaan om het ontwerp te optimaliseren, waarmee wellicht de stichtingskosten per woning kunnen worden verlaagd, dan wel dat er meer kwaliteit gerealiseerd kan worden;
11. Na gunning zullen partijen in overleg treden om het schetsontwerp om te zetten naar een definitief ontwerp. Aan de hand van dit ontwerp zullen partijen de exploitatiekosten bepalen welke passend moeten zijn binnen de richtlijnen van OB/SWZ;
12. De te betalen koopsom (stichtingskosten incl. BTW) wordt vastgesteld bij start bouw, de index is conform BDB-conjunctureel. De index wordt gerekend over de aanneemsom en de bijkomende kosten. Er geldt een maximale indexatieperiode van 3 jaar vanaf prijspeil 1 januari 2022. Hierna treden partijen met elkaar in overleg over een voor beide partijen acceptabel vervolg;
13. Betaling van de koopsom (stichtingskosten incl. BTW) geschiedt vanaf hiervoor genoemde start bouw in termijnen (forward funding);
14. De onderhavige afspraken zijn gebaseerd op het planvoorstel van OZ architects d.d. 21-01-2022 waarin locatie, oriëntatie, plattegronden en ontsluitingsprincipes in voldoende mate akkoord zijn gevonden door de Woningcorporaties. De getoonde architectuur en verschijningsvorm zijn indicatief en worden in het vervolgproces nader uitgewerkt. Thans wordt de voorgestelde uitwerking als voldoende kansrijk beschouwd om uit te werken na definitieve gunning waarbij te alle tijden het PvE in ogenschouw wordt genomen;
15. De inschrijver heeft een mobiliteitsplan opgesteld welke aansluiting vindt op de wens van de gemeente Zwolle om een mobiliteitshub te realiseren in Hanze Oost. Na gunning, zal in samenspraak met stakeholders in Hanze Oost, het mobiliteitsplan nader uitgewerkt worden. Eén en ander is bijvoorbeeld afhankelijk van het aantal parkeerplekken in de openbare ruimte (304 pp) dat door de stakeholders worden ingebracht in deze mobiliteitshub;

DS GS DS VK

16. Het parkeeraanbod in Hanze Oost komt tot stand door het onderhavige mobiliteitsplan. Er zijn geen vaste parkeerplaatsen voor huurders (vrij regime);
    In afwijking van het Programma van Eisen geldt:
    a. Huurders hebben in basis geen recht op een parkeerplaats
    b. Huurders kunnen, afhankelijk van beschikbaarheid, een parkeerabonnement afsluiten voor de mobiliteitshub (beoogde exploitatie door Movez);
17. Inschrijver is gehouden aan de concept ontwikkel-, koop- en realisatieovereenkomst met de gemeente Zwolle, waarvan de inhoud de woningcorporaties voldoende bekend is.

Indien van toepassing

18. Ten aanzien van de VVE-structuur geldt het streven om het aandeel voor de corporaties te beperken en te sturen op reglementen over de strikt noodzakelijke gezamenlijke zaken; Een aandeel in de hoofdvereniging is het uitgangspunt.
19. Indien subsidies kunnen worden verkregen, komen deze ten gunste van de eigenaar van de duurzame installaties voor het verlagen van de investering op de woningen. Dit is afhankelijk of de warmtepomp in eigendom komt van de corporaties of van een derde (leaseconstructie). De uitwerking hiervan behoeft, na gunning, nadere afstemming.

Vervolgafspraken samenwerking

1. Partijen werken na definitieve gunning aan het sluiten van een Turnkey koopovereenkomst ten behoeve van de woningen, met bijbehorende uitgangspunten zoals hierboven benoemd. Partijen zullen onder meer afspraken maken over:
   - De definitieve koopsom VON, een termijnschema en overige condities;
   - Een overleg- en besluitvormingsstructuur, goedkeuring op planfasen;
   - Planning (o.a. prognose start bouw, oplevering, aantal werkbare werkdagen etc.);
   - Benodigde garanties en verklaringen;
   - Onder- en overmaat;
   - De ontwerpdocumenten en technische informatie;
   - Bepaling meer- en minderwerk;
   - Optimalisaties voor partijen op de aanneemsom binnen de scope van het Programma van Eisen;
   - Oplevering en onderhoudstermijn (opleveringsdossier);
   - Reguliere bepalingen over milieu, overgang van rechten, overdracht van rechten en plichten, fiscaliteit, ketenaansprakelijkheid, wijzigingen en aanvullingen op de overeenkomst, toerekenbare tekortkoming en ontbinding, rechtskeuze etc.
   - Opschortende en ontbindende voorwaarden verband houdende met onder andere het doorlopen van de noodzakelijke ruimtelijke ordeningsprocedure tot het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning;
2. Het huidige aantal sociale woningen kan op basis van het indieningsniveau van een schetsontwerp (SO) nog fluctueren. Om de flexibiliteit in de planontwikkeling te borgen, kan na gunning – in goed overleg tussen partijen – het programma naar boven of beneden worden bijgesteld. Er geldt een minimum van 50 woningen;
3. Het is partijen duidelijk dat er voor de realisatie van de volledige planontwikkeling een nieuw bestemmingsplan opgesteld moet worden en dat er een omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd. Hiervoor zullen de noodzakelijke opschortende en/of ontbindende voorwaarden worden opgenomen in de Turnkey koopovereenkomst;
4. Ten behoeve van de hoofdplanning gelden de afspraken zoals opgenomen in de concept ontwikkel-, koop-, en realisatieovereenkomst met de gemeente Zwolle.
   - Prognose start bouw: februari 2024
   - Prognose oplevering: februari 2025

DS GS DS VS

Partijen zullen zich ten volle inspannen om op basis van bovenstaande uitgangspunten te komen tot een samenwerking die zal leiden tot de ondertekening van de turnkey koopovereenkomst. Mochten zich wijzigingen voordoen in de planinhoudelijke voorwaarden of de voorwaarden voor samenwerking, zullen partijen in overleg treden teneinde een voor ieder bevredigende oplossing te bereiken.

Overige bepalingen

1. Voor Partijen geldt dat voor de eventuele aan- en verkoop nog de uitdrukkelijke goedkeuring van haar interne goedkeuringsorganen is vereist;
2. Indien onherroepelijk en onvoorwaardelijk komt vast te staan dat het werk voortvloeiende uit de Aanbestedingsprocedure aan Indiener is gegund, wordt deze overeenkomst bevestigd op een nader overeen te komen wijze. Partijen zullen zich vervolgens maximaal inspannen om uiterlijk begin 2023 de vereiste interne goedkeuring te krijgen voor een te sluiten Turnkey Koopovereenkomst;
3. Deze LOI mag niet worden opgevat als een aanbod in de zin van artikel 6:217 BW. Pas als Partijen de goedkeuring van hun interne goedkeuringsorganen hebben verkregen en zij de Turnkey Koopovereenkomst hebben ondertekend, komt een rechtsgeldige overeenkomst tussen Partijen tot stand;
4. Indien onherroepelijk en onvoorwaardelijk komt vast te staan dat het werk voortvloeiende uit de Aanbestedingsprocedure niet aan Indiener is gegund, wordt deze overeenkomst ontbonden. Bij voornoemde ontbinding zijn Partijen elkaar over en weer niets verschuldigd en kunnen aan deze Overeenkomst geen rechten meer worden ontleend. Partijen dragen bij ontbinding ieder haar eigen gemaakte kosten;
5. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Eventuele geschillen worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter bij de rechtbank Overijssel.

Aldus opgemaakt en ondertekend, datum: 21 januari 2022

S. Quint
Stichting Openbaar Belang

W. van Erp Taalman Kip
SWZ Woningcorporatie

DocuSigned by:
3748B0FF51054D1...

M.A. Mentink
Dura Vermeer Bouw Hengelo B.V.

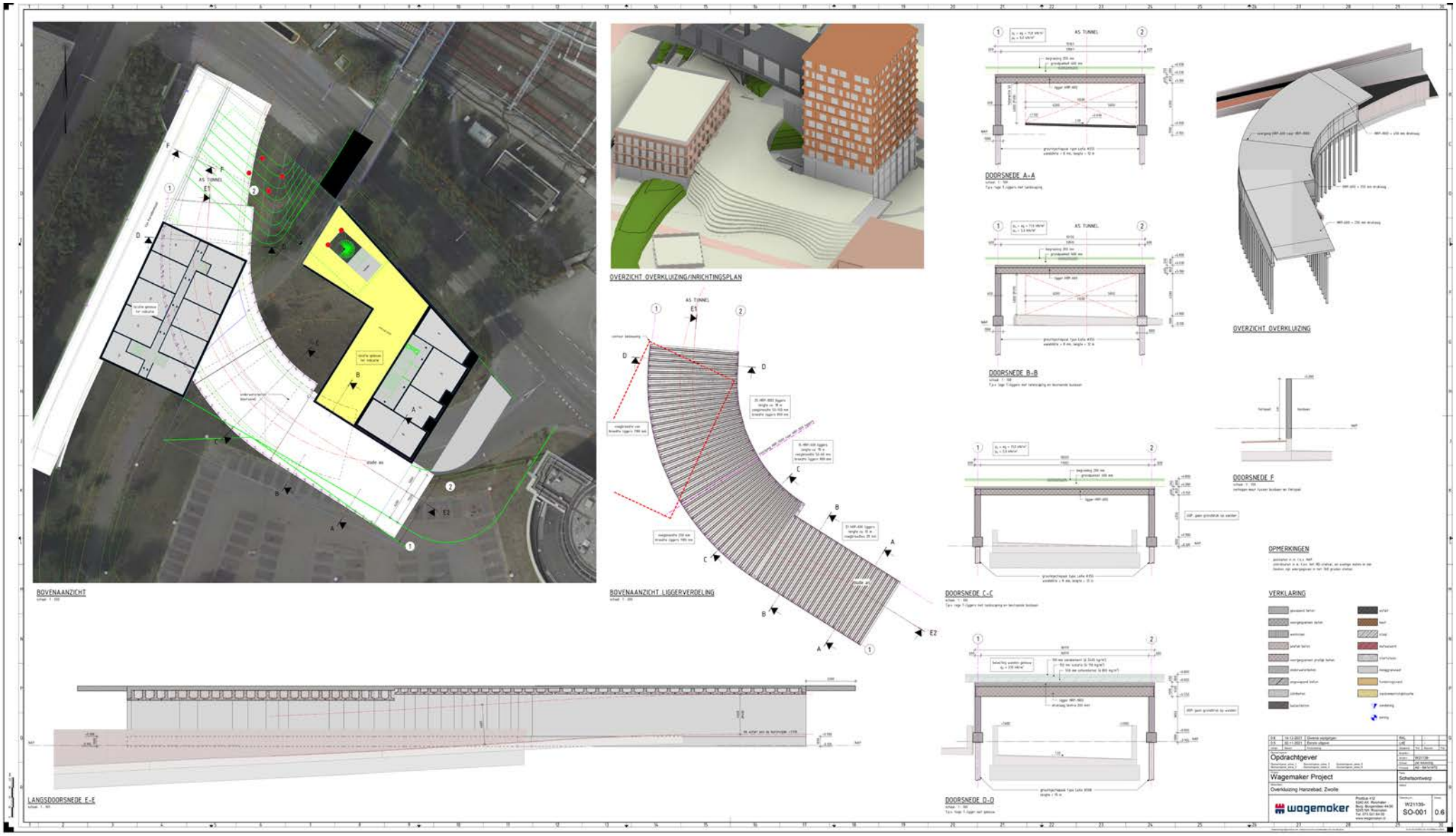
H. Stooker
Trebbe Wonen B.V.

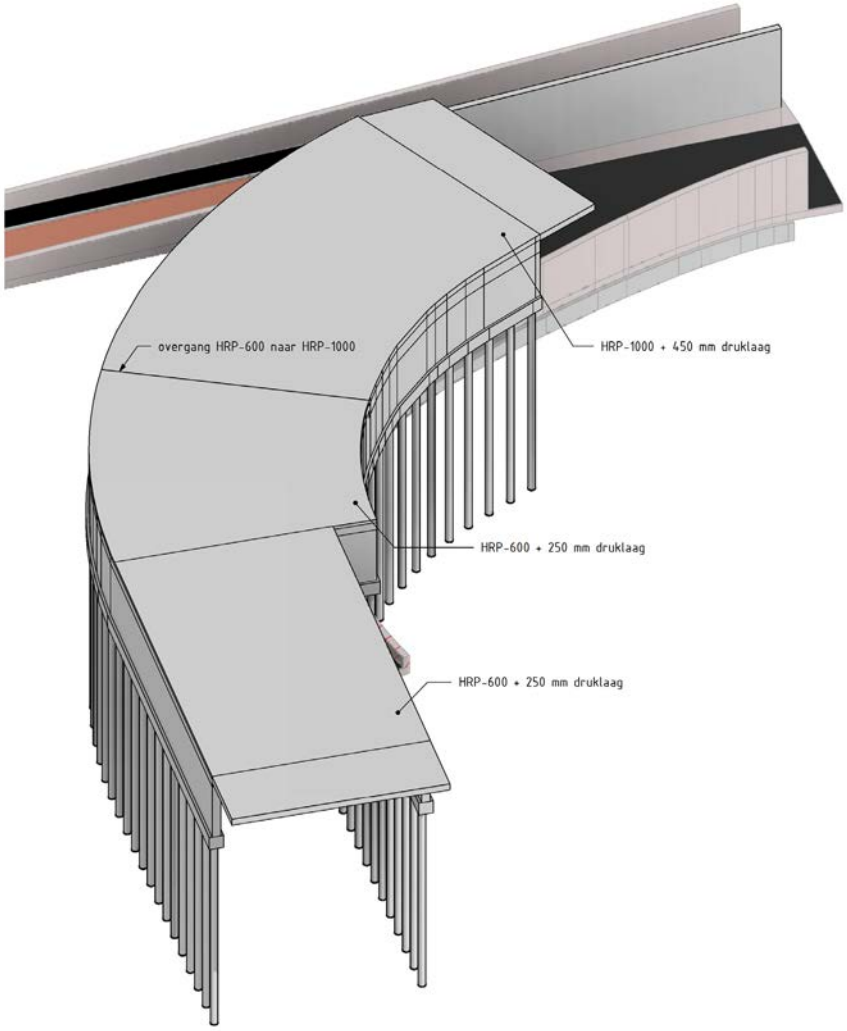
Bijlagen

1. Ontwerpboek Gildenhof d.d. 21 januari 2022
2. FAQ Energie
3. Toelichting PvE Corporaties
4. PVE Corporatie

DS GS DS VS

OVERKLUIZINGSTEKENING



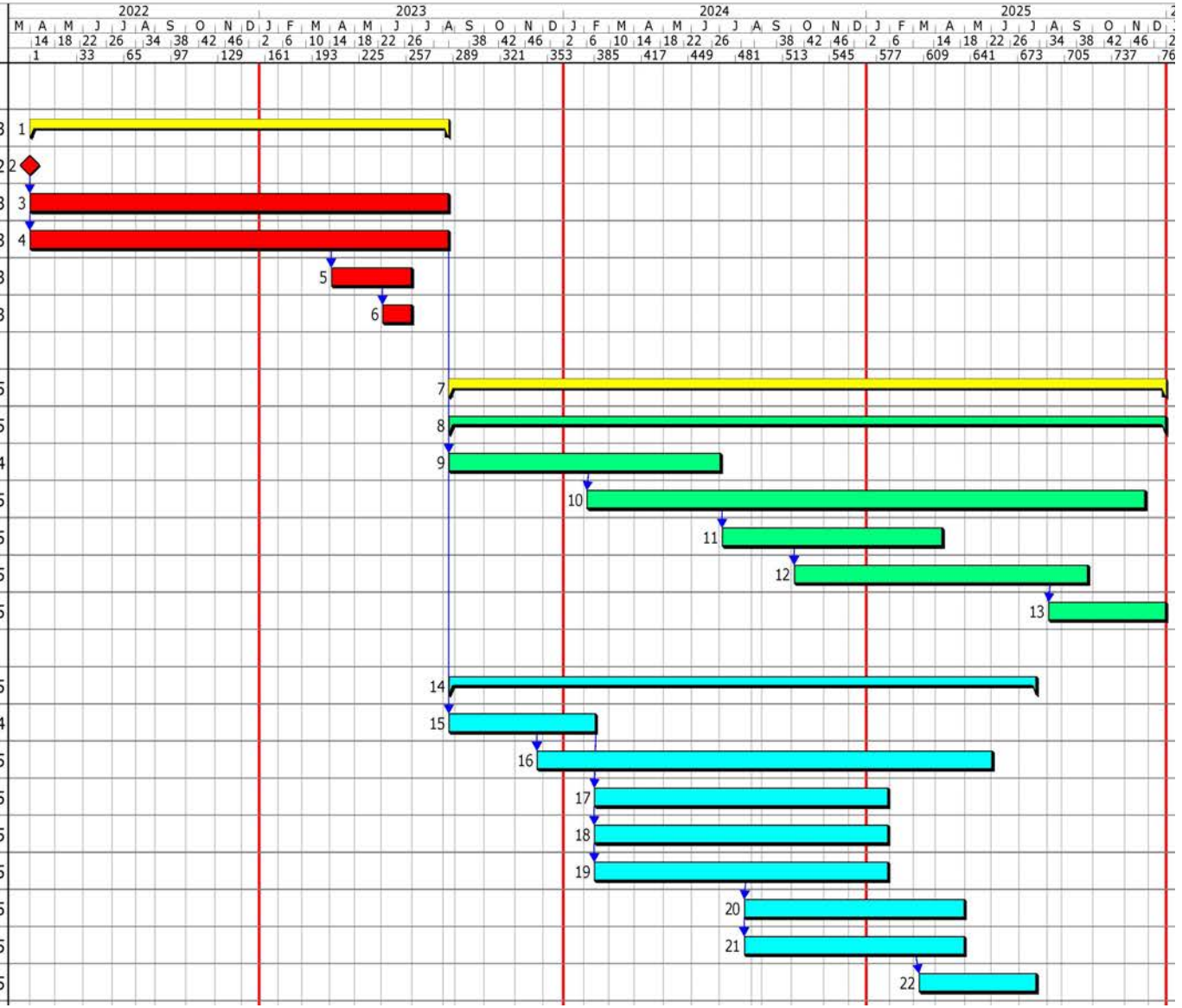


OVERZICHT OVERKLUIZING



PLANNING

Regel	Omschrijving	Duur	Start	Eind
1	**VOORBEREIDING + ENGINEERING**	285d	31-03-2022	04-08-2023
2	Ondertekening contract		31-03-2022	31-03-2022
3	Engineering	285d	01-04-2022	04-08-2023
4	Wijziging bestemmingsplan	285d	01-04-2022	04-08-2023
5	Sloop en bouwrijpmaken	55d	05-04-2023	30-06-2023
6	Aanvullende onderzoeken	20d	02-06-2023	30-06-2023
7	**REALISATIE**	488d	28-08-2023	19-12-2025
8	**Noordblok**	488d	28-08-2023	19-12-2025
9	overkluizing busbaan	185d	28-08-2023	01-07-2024
10	gebouw Tapper	380d	05-02-2024	26-11-2025
11	gebouw Smid	150d	03-07-2024	07-04-2025
12	gebouw Brouwer	200d	03-10-2024	25-09-2025
13	terrein en woonrijpmaken	80d	19-08-2025	19-12-2025
14	**Zuidblok**	400d	28-08-2023	16-07-2025
15	parkeergarage	100d	28-08-2023	14-02-2024
16	gebouw Korenzetter	310d	24-11-2023	02-06-2025
17	gebouw Fruitenier	200d	14-02-2024	30-01-2025
18	gebouw Marskramer	200d	14-02-2024	30-01-2025
19	gebouw Ooftmenger	200d	14-02-2024	30-01-2025
20	woningen Wolwever	150d	25-07-2024	30-04-2025
21	woningen Linnenwever	150d	25-07-2024	30-04-2025
22	terrein en woonrijpmaken	80d	10-03-2025	16-07-2025



SCHETSONTWERP ONDERGROND




GILDENHOF
ZWOLLE