

An aerial photograph of a city, likely Groningen, showing a river, a highway, and various buildings. The image is framed by green geometric shapes. The text 'Visie op' is overlaid on a green triangle pointing downwards.

Visie op

**HANZELAND**

# INLEIDING

## Hanzeland Zwolle

Een strategisch gelegen plek omgeven door het spoor en belangrijke toegangswegen. Momenteel een versteend en hard eiland met vooral kantoren en een beetje wonen. Met veel onbenut potentieel voor uiteenlopende functies als onderwijs, werken en wonen. En dat is jammer, want het gebied kan een waardevolle aanvulling zijn op de prachtige historische binnenstad van Zwolle en de economische Regio Zwolle. Voor Hanzeland lonkt een transformatie naar een spontane, levendige en minder verharde omgeving. Waar ruimte is voor bewoners, ondernemers, studenten en bezoekers om hun eigen omgeving als onderdeel van de stad te creëren. Waar ruimte is voor experiment en groei en aandacht is voor een groen en klimaat-adaptief leefklimaat. Waar een veelzijdigheid aan functies op elkaar inhaken. Een uniek bereikbaar gebied om te wonen, werken, ondernemen, studeren en te (ver)blijven!

Betrokken bewoners, eigenaren en partners in het gebied hebben zich verenigd in de Vrienden van Hanzeland. De Vrienden voelen zich verantwoordelijk om de duurzame transformatie van Hanzeland gekoppeld aan alle infrastructurele ontwikkelingen in het spoorgebied te realiseren. En er gebeurt al van alles!

Zo is HanZ aan het Hanzeplein inmiddels het middelpunt voor ondernemerschap en creativiteit. Ook opende BrainZ aan het Lübeckplein haar deuren: een plek waar dit ondernemerschap gekoppeld wordt aan studenten van Hogeschool Windesheim. Daarnaast wordt er samen met bewoners onder de noemer Reboot Hanzeland gekeken naar een attractieve, duurzame en levendige woonomgeving. En de eerste concrete plannen voor transformatie van kantoorpanden naar wonen zijn inmiddels gepresenteerd.

Met al deze acties blijkt meer en meer het belang van het hebben van een duidelijke visie en een gezamenlijke ambitie waar de ontwikkeling van het gebied aan opgehangen kan worden.

De Vrienden hebben via meerdere sessies de identiteit van Hanzeland bepaald. Hiermee is de 'vriendschap' geïntensiveerd en zelfs verbreed met de deelnemers aan het Spoorcafé. Er is een mooie verbinding gemaakt, een breder draagvlak gecreëerd en individuele ambities zijn verworven tot een gezamenlijke ambitie.

In deze flyer vindt u als oogst van dit proces de belangrijkste kernwaarden voor Hanzeland. Daarbij gaat het om de kwaliteiten die Hanzeland nu al biedt, maar zeker ook om de betekenis die het gebied in de toekomst voor de stad Zwolle en haar regio kan hebben. Veel leesplezier en graag tot ziens in Hanzeland!

## KERNWAARDEN

De resultaten van de sessies, een verzameling van beschrijvingen en gedachten over de toekomstige kwaliteiten zijn samengevoegd en geclusterd tot drie unieke kernwaarden voor Hanzeland. De kernwaarden zijn **'stoutmoedig anderZ'**, **'verbonden contrast'** en **'in beweging'**.

De drie kernwaarden geven in hun samenhang Hanzeland een duidelijk onderscheidend karakter in vergelijking met de directe omgeving en andere gebieden in de stad. De waarden zijn voor iedereen herkenbaar en zorgen voor verbinding. Het is ons toetsingskader waarop de invulling van het gebied gestoeld gaat worden. Ze geven richting aan het verdere keuzeprocess ten aanzien van de ontwikkeling van Hanzeland.



# STOUTMOEDIG ANDERZ

## UITGESPROKEN EIGENHEID

• karakter • architectonisch • ambacht • durf • vernieuwend • gevoel van eigenheid •  
ruimte geven • aparte trekkers • kleurrijk • anders dan anders • care share dare •  
eigentijds • reden om er te zijn/te komen

Hanzeland is niet van dertien in een dozijn. Hanzeland straalt iets bijzonders uit. Alles wat je er ziet, alles wat je er kan doen, wat je er kan beleven, getuigt van lef. Hanzeland wordt op een geheel eigen wijze omgetoverd tot een gebied waar je wilt zijn. De uitstraling is stoer, architectonisch, karaktervol en prikkelend. Maar ook functioneel zonder zakelijk en onpersoonlijk te zijn. Alles wat je ziet of doet dient een doel, voegt iets toe aan de manier waarop jij het gebied ervaart. Hanzeland heeft een eigen karakter en maakt een duidelijk zichtbaar statement met 'trekkers' die anders zijn dan anders, creatief en vernieuwend. De magnetische werking gaat uit van een iconisch gebouw, het groen op plekken waar je ze juist wel én niet verwacht en de voorzieningen die het gemak dienen én toch

net even anders zijn dan in de binnenstad zodat het telkens weer je nieuwsgierigheid wekt. Hanzeland is toekomst adaptief en speelt in op de effecten van klimaatverandering. Het gebied verandert voortdurend, is vernieuwend en ontwikkelt zich steeds verder. Niet idealistisch, maar functioneel, het is van toegevoegde waarde op de leefbaarheid in het gebied. Bovendien biedt Hanzeland een uitgelezen plek voor woonvormen die nog niet eerder in de stad zijn uitgetest; tijdelijke studio's voor gastdocenten, een B&B in een leegstaand pand, compact wonen en vormen van co-living. Hanzeland straalt **kwaliteit, vakmanschap** en **eigenheid** uit. Zien is geloven en maakt dat een ieder die hier woont, werkt, studeert en verblijft met een gevoel van trots in Hanzeland wil zijn. Hanzeland is eigen!

verbinden • samenhang • drukte en rust • water en groen • binnen en buiten • van alles door elkaar • menselijke schaal binnen grootse gebaren • openbreken • doorkijk • variatie • leefbaarheid – contact met de natuur • vriendelijk • fiets

In Hanzeland vind je kleinschaligheid en een menselijke maat met een stedelijke schwing. Een stukje Zwolle waar je een **combinatie** van een boel facetten vindt. Facetten die tegengesteld lijken, maar in hun **samenhang** perfect bij elkaar passen en Hanzeland tot een uitdagend gebied maken. Wonen, werken, studeren en recreëren worden gecombineerd. Oude bestaande gebouwen worden gecombineerd met hedendaagse vernieuwing, zowel tijdelijk als permanent. De stenige omgeving wordt verbonden met water en groen, waardoor de uitstraling verzacht wordt en de samenhang in het gebied gevoeld wordt.

In Hanzeland ervaar je het contrast tussen **grootschalige stadse elementen** en **kleine intieme invullingen**, het contrast tussen oud en nieuw, tussen historie en toekomst, tussen de levendigheid en de rust, tussen binnen en buiten en tussen water en groen. Je kan alles zo minimaal of zo maximaal mogelijk beleven als je zelf wilt. De intense stadse dynamiek opzoeken of juist een groen plekje waar je je kan terugtrekken om in alle rust je dingen te overpeinzen. Het

aanwezige water en het groen houdt het Hanzeland van de toekomst leefbaar en draagt bij aan klimaatadaptatie. Zowel functioneel (gezonde leefomgeving, prettig leefklimaat, droge voeten bij extreme regen) als een wezenlijk onderdeel van een aantrekkelijke omgeving waar je gewoon graag wilt zijn. De groene gevels, daktuinen en bijvoorbeeld een park bovenop de gebouwen dragen bij aan een vriendelijker uitstraling van het gebied dat je bij uitstek met de voet of met de fiets moet en wil ontdekken.

Hanzeland is compact, alles zit dicht op elkaar, maar dat voelt niet zo! De inrichting is open (open binnenplaatsen), met doorkijkjes, waar je ofwel contact hebt met de stadse levendigheid ofwel met de 'natuur'. Of en-en! In Hanzeland komt alles bij elkaar, zowel qua architectonische, stedenbouwkundige & energetische invulling als qua mensen. Iedereen is welkom, voelt zich verbonden met elkaar en met het gebied. En juist deze **contrasten** en **veelzijdigheid** maken Hanzeland zo bijzonder.



# VERBONDEN CONTRAST SAMENHANG IN DIVERSITEIT

# VOORTDUREND ONDERZOEKEN IN BEWEGING

Hanzeland is altijd in beweging. Op alle momenten van de dag is er wat te doen. Mensen komen en gaan en blijven hangen om te onderzoeken. Op doorreis van of naar het station, van of naar Windesheim, van of naar het werk en van of naar je woning. Het is een plek waar je je kan ontspannen, waar het sprankelt, dat toegankelijk en goed bereikbaar is en voelt (ook door het naastgelegen station), waar je elkaar terloops ontmoet en waar je graag vertoeft. Je voelt de **dynamiek**, de **levendigheid**. Je stroomt als het ware van de ene verrassende plek naar de andere. Het gebied nodigt uit tot spontaniteit. Veel kan, niks moet. Verbonden en toch een gevoel van vrijheid. Samen optrekken zonder verplichting. Je kan in je eentje of samen op pad om rond te snuffelen om zo alle mogelijkheden die Hanzeland biedt te ontdekken. Na college nog even met medestudenten langs het foodcourt, een knipbeurt pakken bij de trendy kapper, lekker buiten werken in de daktuin, langs de kunsttentoonstelling op het plein of met je voeten in het water genieten van alles wat er om je heen gebeurt. Hanzeland geeft je ruimte, de ruimte om zelf invulling te geven aan jouw manier van wonen, werken, leren en ondernemen. Hanzeland is **niet af**, maar komt met en door jou tot bloei. Een spontane omgeving waar je door verbinding met elkaar meer bereikt dan ieder afzonderlijk. Ga maar

onderzoeken of het wat is of het aanslaat, laat het maar gebeuren en laat je verrassen door nieuwe functies en voorzieningen, andere woonvormen, groene steegjes of iets gekks tussen de gebouwen in. Al (onder)zoekend verandert Hanzeland in een tijdloos stuk stad dat zich continu aanpast aan de opgaven die de tijd stelt en een magnetische werking heeft op zijn bewoners, bezoekers, ondernemers, werkenden en studenten.

N.B. De voorzieningen zijn gericht op comfort, gemak, maar net even anders: horeca, een trendy kapper, supermarkt, filmhuis, galerie, moderne sportschool, restaurant, ijs, start-ups, maar ook zorgfuncties. Ofwel in een eigen ruimte ofwel gecombineerd in een multifunctionele 'Plek'.



levendigheid • terloops ontmoeten • aangenaam (ver)blijven • ontspanning • beweging • vertier • the sky is the limit • onderzoeken • van alles te ontdekken • voorzieningen • verrassen • nog niet af • knallen

# DOELGROEPEN

## Wie worden de nieuwe bewoners, ondernemers, studenten en bezoekers van Hanzeland?

De mensen die Hanzeland bezoeken, die er werken, wonen en studeren zijn niet over één kam te scheren. Toch hebben ze wel dezelfde instelling. Ze zijn ondernemend, nieuwsgierig, proactief en op zoek naar nieuwe dingen. Nieuwe dingen om te beleven of nieuwe dingen om te leren. Maar ook een nieuwe omgeving om in te wonen of te ondernemen en deze naar je eigen hand te zetten. Al zijn ze in voor iets nieuws, ze zijn niet onrealistisch. **Ze benutten elkaars waarde en talent, proberen uit en leren.** Je vindt er vernieuwende ondernemers met frisse ideeën. Maar bovenal spontane mensen die genieten van het stadse leven. Actief erop uit trekken om een terrasje te pakken, theater te bezoeken of in het park te hangen. Ze willen vooral de vrijheid voelen om zelf te bepalen wanneer ze de dynamiek en het contact opzoeken of lekker thuis op de bank kruipen. Ontmoeten, sociaal contact en gezelligheid is belangrijk voor ze, maar niet op het dorpse af! De sociale interactie komt ook doordat ze middelen met elkaar delen. Vanuit een functioneel oogpunt dus en niet altijd vanuit een sociale behoefte. Care, share & dare met een stedelijke schwung.

Kortom, de variatie van Hanzeland zie je ook terug in de doelgroepen: studenten, mensen in pak, ondernemers, gezinnen met tieners, fitte, actieve ouderen. **Ze laten zich graag verrassen en inspireren.** Veel nieuwe dingen zien, ontdekken en beleven. En vinden ze dat niet in Hanzeland of Zwolle, dan pakken ze de trein en trekken er op uit voor bijvoorbeeld een stedentrip elders in het land. Ze zijn op zoek naar een bijzondere ervaring, maar wensen wel op een comfortabele manier te genieten. Een voorziening mag anders

dan anders zijn, zeker als het gaat om horeca en het eten. Deze mensen houden van cultuur, creativiteit en daarnaast sportiviteit en activiteit. Ze ondernemen veel en doen graag mee met hippe en trendy activiteiten. Ze zijn in vele opzichten een voorloper. Grootchaligheid in de omgeving inspireert. **Ze voelen zich thuis in een groen hoogstedelijk milieu.** Geen grote parken, wel groen om de verbinding te maken. Wonen, werken en leren gaan samen. Een eigentijdse moderne inrichting en uitstraling past bij deze doelgroep, ze zijn gevoelig voor design.

De mensen neigen in het wonen meer naar iets eigens; ik zoek een eigen plek, mijn thuis is mijn thuis. In het leven zijn ze meer extravert en uithuizig. Ze kiezen ervoor om actief naar buiten te gaan om kleinschalig te ontmoeten, te sporten, activiteiten te ondernemen en te genieten. Dat vinden ze in Hanzeland. Willen ze grootser of meer dan is dat binnen handbereik:

- Rust & ruimte om te ontspannen vind je buiten de wijk (weilanden, park, IJsseldijk, kinderboerderij); een groenstrook of plein vind je in Hanzeland.
- Echt uitgaan doe je in de binnenstad; ontmoeten in Hanzeland kan in het leuke café op de hoek.
- Echt shoppen doe je in de stad; maar het verrassende winkeltje kan je in Hanzeland vinden.



# NEXT STEPS

De sessies hebben veel enthousiasme losgemaakt. Het combineren van de verschillende perspectieven heeft geleid tot een rijker resultaat en een gezamenlijk beeld. Wat de invulling nu precies gaat worden, is op voorhand niet uitgetekend. Op basis van de fysieke, historische en emotionele waarden gaan we met alle betrokkenen het gebied verder vorm geven: met de Vrienden van Hanzeland, ondernemers, studenten, bewoners en bezoekers. We houden graag het enthousiasme en de betrokkenheid vast, dus gaan we op korte termijn dan ook al beginnen: met het Lübeckplein! Zo veranderen we op geheel eigen wijze Hanzeland tot een tijdloos stuk stad waar je graag wilt zijn.

## **MET DANK AAN**

Deelnemers sessie Vrienden van Hanzeland, 25 januari 2017

Deelnemers sessie Spoorcafé, 15 februari 2017

## **Facilitator & redactie**

Nicolette van Gelderen, deltaWonen

Martine van der Griendt, deltaWonen

Lisa de Groot, gemeente Zwolle

Janet Veenstra, gemeente Zwolle

Thijs van Dieren, City Developer-S

Annemarie Beumers, BPD

Katja Zuhorn, BPD

## **Grafisch ontwerp**

bureau Janse