

## Informatienota voor de raad

Datum 5 juli 2016

Onderwerp	Transformatie kantoren naar wonen
Versienummer	V1.1

Portefeuillehouder E. Anker

Informant P.C. Gerrits  
Eenheid/Afdeling Ontwikkeling/OW  
Telefoon 038 498 2088  
Email PC.Gerrits@zwolle.nl  
Bijlagen I Rapport Zwolle Transformeert  
II Transformatieprofielen

### Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De visie en wijze waarop Zwolle kantoren transformeert naar wonen; in de Binnenstad(schil), Hanzeland en Oostenrenk.

Datum 5 juli 2016

### **Inleiding**

De vraag naar transformatie van kantoren naar (huur)woningen neemt in Zwolle in 2015 en 2016 sterk toe. De krapte op de woningmarkt in combinatie met leegstaande kantoren op interessante locaties leidt tot toenemende interesse uit de markt. De veranderingen op de kantorenmarkt vragen om functieverkleuring en meer aantrekkelijke werkgebieden. Een aantal eigenaren is hier bewust mee bezig en vraagt de gemeente om duidelijkheid over wat wel of niet kan en om snelle procedures. Aan de vraagkant zijn er kansen, gezien het toenemend aantal kleine huishoudens en doelgroepen die graag stedelijk willen wonen.

Ons college vindt dit een positieve ontwikkeling, die we graag faciliteren. De woonopgave is groot en transformatie van kantoren kan daaraan bijdragen, bijv. als impuls voor de sociale woningbouwopgave. Naast de reguliere toevoeging van sociale woningbouw, investeert Zwolle hierin met versnellingsacties voor permanente en semi-permanente huisvesting en een flexibele schil. Het roept ook vragen op over de mogelijkheid en wenselijkheid van wonen op werklocaties en wat daarvoor nodig is. Het vinden van parkeeroplossingen is vaak een lastig vraagstuk bij inbreiding en transformatie. Bovendien is het belangrijk om voldoende kantoorbestemmingen van passende gebouwde kwaliteit beschikbaar te houden op de daarvoor gewenste locaties; voor toekomstige vestigingsvragen van bedrijven en organisaties die van economische meerwaarde zijn voor Zwolle en de regio.

Daarom is onderzoek gedaan in samenwerking met Fakton Consultancy naar de combinatie van vraag & aanbod in de woning- en kantorenmarkt, versus kansen en belemmeringen vanuit een goede stedenbouw & ruimtelijke ordening. In de 4 gebieden waar transformatie initiatieven zich momenteel concentreren: Hanzeland, Oosterenk, Binnenstad (Centrum) en Binnenstadschil (Singels). Het rapport is tot stand gekomen door analyse van bestaande informatie over dit onderwerp, een werksessie met gemeente, provincie en de Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO) en een zogenaamde 'Talk of the Town'-bijeenkomst in samenwerking met Club Cele. Het rapport geeft een overwegend positief beeld. De conclusie van Fakton is dan ook 'Zwolle moet het doen!'. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek zijn door ons College van B&W besluiten genomen, die onze visie op transformatie van kantoren naar wonen weergeeft en de wijze waarop Zwolle die wil faciliteren.

Omdat transformatie/aanpak leegstand onderdeel is van het Coalitieakkoord 2014-2018, informeren wij uw raad hierover via deze informatienota. De aanpak voor de visie past in de geest van het akkoord; samen met eigenaren en ondernemers zoeken we naar manieren om de leegstand te verminderen en een toekomstbestendige en ondernemende stad te zijn.

Bij transformatie komen woon-, kantoren- en ruimtelijke ordeningsbeleid samen. Over de stand van zaken van kantoren is uw gemeenteraad in april 2016 geïnformeerd. Transformatie in de volle breedte is onderdeel van zowel de nieuwe Woonvisie als de Omgevingsvisie. Laatstgenoemde is onderdeel van de implementatie Omgevingswet (Perspectiefnota 2017-2020).

### **Kernboodschap**

*De stedelijke ontwikkeling heeft er baat bij*

Transformatie biedt kansen op een duurzame en logische doorontwikkeling van de stad. Wetgeving en trends dragen bij aan het gebruik van leegstaande kantoren/vastgoed voor de woonopgave.

## voorstel

Datum 5 juli 2016

Wetgeving is zodanig veranderd dat er met behulp van een korte proceduretijd (tijdelijke) transformatie mogelijk is. Nieuwe wetgeving op het gebied van bijv. geluidshinder is in de maak.

De Ladder Duurzame Verstedelijking focust op het benutten van binnenstedelijke locaties. In de Randstad, maar ook in een mede midsize stad als Arnhem is al veel getransformeerd. Zwolle heeft als hoofdstad van de provincie een bijbehorende aantrekkingskracht in de regio voor dit segment.

*De druk op de woningmarkt is groot, want Zwolle is een populaire woonstad*

Zwolle groeit tot 2040 naar circa 140.000 inwoners. Voor die groei moeten we de komende 10 jaar zo'n 6.000 woningen realiseren. We hebben hier voldoende programmatische ruimte voor. Vanuit plancapaciteit is er nu dan ook geen reden om transformatie in aantallen te maximeren of om te prioriteren tussen gebieden.

Zwolle is een woonstad met een regiofunctie en een divers aanbod voor verschillende behoeftes op diverse locaties. We streven in onze groei naar een gebalanceerde mix van inbreiding, transformatie en uitbreiding.

Aan groenstedelijke uitleglocaties is er met Stadshagen en Wijthmen voorlopig voldoende potentieel. Stadshagen verhoogt de bouwopgave in 2017, passend bij de ontwikkelstrategie en de aantrekkende markt. Er is een beperkte wisselwerking tussen de veelal binnenstedelijke transformatie en de ontwikkeling van suburbaan Stadshagen. Er is een verschil in doelgroepen en woonproducten.

De uitdaging is om voldoende inbreidingslocaties in het Bestaande Bebouwd Gebied (BBG) te benutten voor de woonopgave, conform de ambities van het Structuurplan Zwolle. Het potentieel aan leegkomende kantoorgebouwen vergroot de mogelijkheden hiervoor aanzienlijk.

Voor de komende jaren is de inschatting dat er via transformatie van kantoren 400 – 600 woningen kunnen worden gerealiseerd. Over een paar jaar en voor de lange termijn kan sturing op aantallen en prioritering tussen gebieden wel een issue worden. Afhankelijk van toekomstige keuzes over potentiële inbreidingslocaties als Noordereiland en de IJsselhallen, transformatie van winkels naar wonen in de Binnenstad en transformatie/herontwikkeling van werken naar wonen in Spoorzone en Oosterenk. Ook buiten deze gebieden dienen zich transformaties aan naar wonen, zoals op het terrein van La Diligence.

Een andere afweging om te gaan prioriteren, is de mogelijke inzet van mensen en middelen van de gemeente. Op basis van het huidige aantal initiatieven is dat nog niet nodig. Neemt het aantal initiatieven toe, is er of meer begeleiding nodig (bijv. door een verschuiving van capaciteit van nieuwbouw naar transformatie) of is het nodig om te prioriteren tussen gebieden.

Uit deze keuze en de bijbehorende dynamische argumenten volgt het belang van het monitoren van de ontwikkeling van transformatie-initiatieven, als onderdeel van de totale woningbouwopgave.

*Transformatie naar wonen vermindert de leegstand van kantoren in combinatie met andere maatregelen*

Zwolle heeft een kantorenleegstand van 17%. Passend bij het landelijk gemiddelde, maar urgent genoeg om diverse maatregelen te treffen. Er is een onderkant van de markt waar huren zodanig laag zijn, dat transformatie al snel een alternatief voor doorverhuren is. Verkleuring in de omvang die we nu voorzien, geeft een extra impuls aan de gebieden. Transformatie biedt op de onderzochte locaties reële kansen op vermindering van de leegstand, zonder aantasting van de diversiteit aan kantoorgebieden. Diversiteit is belangrijk voor een gezond en divers economisch klimaat.

## voorstel

Datum 5 juli 2016

We zijn actief in een gebiedsgerichte aanpak van leegstand. Met het Rijk, het Rijksvastgoedbedrijf, de Provincie en HMO, maar ook eigenaren en gebruikers. Er komen gebiedsvisies. Oplossingen zijn maatwerk; toevoegen andere functies, nieuwe passende huurders vinden, financiële advisering, etc.

### *Belemmeringen en aandachtspunten zijn aanwezig, maar lijken oplosbaar*

Van structuurplan naar omgevingsvisie. Voor Oosterenk is in het Structuurplan geen woningbouw voorzien. Een stedelijk woonmilieu is denkbaar in bepaalde delen van dit centrumgebied. Dit milieu kenmerkt zich door variatie van grondgebonden en gestapelde bouw, een dichtheid van 30 – 50 woningen per hectare, en door de combinatie met regionale en wijkvoorzieningen.

Aan de hand van een gebiedsvisie van mogelijk te verenigen eigenaren of een concreet planinitiatief met een bestemmingsplanwijziging kan dit ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd. Het Structuurplan Zwolle beoogt de ontwikkeling van centrumstedelijke woonmilieus in de andere drie gebieden, hetgeen in dit kader transformatie van kantoren naar wonen mogelijk maakt.

Een centrumstedelijk woonmilieu kent volgens het structuurplan een hoge bruto dichtheid van 50-80 woningen per hectare, voornamelijk in gestapelde bouw. De nadruk ligt op een menging met voorzieningen en op intensief gebruik.

Transformatie is in de volle breedte onderdeel van het proces voor de nieuwe Omgevingsvisie.

Transformatie in de Binnenstad(schil) is makkelijker en logischer dan transformatie op werklocaties. Woningbouw in de Binnenstad en Binnenstadschil komt makkelijker tot stand, omdat functiemenging van oudsher onderdeel is van dit gebied. Het past ook in de de stedenbouwkundige structuren van deze gebieden.

Voor Hanzeland en Oosterenk ligt dat anders en is transformatie complexer. Hanzeland/Spoorzona en Oosterenk zijn van oudsher monofunctionele werkgebieden, waarbij de stedenbouwkundige structuur niet gemaakt is voor wonen. Dit vergt een fijnmaziger dragerstructuur van routes, groen-/water, die de woonmilieus verbinden met de stedelijke en landelijke omgeving. Sluitende verdienmodellen zijn lastiger door dergelijke aanpassingen in de huidige inrichting van het gebied en door het risico op planschade die de bestemmingstransformatie met zich meebengt.

Dit vraagt om slimme samenwerking tussen betrokken partijen in het gebied. Gemeente, HMO en de Provincie Overijssel faciliteren dit momenteel op Oosterenk en Hanzeland.

Parkeren (en bereikbaarheid) is een belangrijke overkoepelende kwestie bij inbreiding. Dit was ook een van de aanleidingen voor de nieuwe Regeling Parkeernormen 2016. Deze heeft ruimere oplossingsrichtingen, met name bij inbreiding en transformatie in centrumstedelijk en stedelijk gebied. Er komt een toolbox met mogelijke oplossingsrichtingen die de initiatiefnemer zelf of met de gemeente kan verkennen, voor eigen rekening en risico.

Tenslotte speelt bij functieverandering van gebouwen en plekken ook de milieusituatie een rol. Dit is met name aan de orde op het gebied van geluid en externe veiligheid.

Milieucontouren van verkeersinfrastructuur, zware bedrijven en gebouwde voorzieningen zijn belangrijke aandachtspunten. Afhankelijk van de locatie vraagt dat mogelijk extra maatregelen en/of zal op bepaalde plekken afgeweken moeten worden van het bestaande beleid. Hier zijn al goede voorbeelden van in het land. Soms vergt het transformatie op gebiedsniveau.

Datum 5 juli 2016

*Voor transformatie gelden dezelfde woondoelstellingen als bij nieuwbouw*

Transformatie vindt veelal binnenstedelijk (in BBG) plaats en moet voldoen aan dezelfde programmatische en volkshuisvestelijke doelstellingen als nieuwbouw. Dat betekent dat we sturen op een mix aan doelgroepen en woonproducten, passend bij het gebied waarbinnen deze transformatie plaatsvindt. We kijken naar de demografische opbouw van het omliggende gebied en wat een passende toevoeging is. Transformatie biedt meer huisvestingskansen voor vooral de vraag van kleine huishoudens in verschillende leeftijdscategorieën.

Binnenstedelijk is er naast koopwoningen grote behoefte aan meer sociale en middeldure vrije sector huurwoningen. Voor de versnellingsactie sociale woningbouw is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de corporaties om 14 binnenstedelijke locaties te ontwikkelen voor mogelijk 400 extra woningen. Daarnaast bespreken we met eigenaren van leegstaande/leegkomende gebouwen de potentie voor sociale woningbouw. Er zijn doelen vastgesteld voor het vergroten van het vrije sector huur-segment aan de stad. Zowel de corporaties als de vrije marktpartijen kunnen een bijdrage leveren aan deze opgaven via transformatieprojecten. Sommige locaties en gebouwen lenen zich ook goed voor een mix aan doelgroepen en producten.

De opgaven zijn groot en beschikbare locaties op korte termijn zijn beperkt. Per locatie maken we een strategische afweging.

*Studentenhuisvesting laten we toe via de juiste bestemming*

We willen sturen op een mix aan doelgroepen en bij studentenhuisvesting op balans in vraag en aanbod en op kwaliteit. Zwolle is een studentenstad, waar we een aantrekkelijk leefklimaat voor willen creëren.

In de SVBP (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) is bepaald dat studentenhuisvesting valt onder de hoofdgroep Wonen. In Zwolle is studentenhuisvesting een paar keer gerealiseerd door een ruimere uitleg van het begrip 'bijzondere woonvorm' voor kantoorpanden met bestemming Gemengd/Maatschappelijk. Het voordeel van de ruimere uitleg was dat transformatie naar studentenhuisvesting mogelijk was binnen de bestemming; dat scheelt tijd en geld ten opzichte van een lange procedure.

Er zijn veel bestemmingsplannen die deze mogelijkheid bieden, vooral aan de Binnenstadschil (Singels). Het risico bestaat nu dat daar grootschalig wordt getransformeerd naar studentenhuisvesting, terwijl de locatie ook aantrekkelijk is voor andere woondoelgroepen.

In de ontstane situatie is deze afweging niet gelijkwaardig; transformatie naar studentenhuisvesting is de makkelijkste weg.

Door onze definitie en interpretatie van 'bijzondere woonvorm' aan te passen op de huidige standaard, ontstaat er een gelijkwaardiger basis om transformatie-initiatieven voor verschillende doelgroepen af te wegen. Sinds eind 2014 is het mogelijk om via de planologische kruimellijst transformatie van een kantoor naar wonen - voor studenten of een andere woondoelgroep - te faciliteren via een korte procedure. Voor structurele transformatie/wijziging van de bestemming is in alle gevallen een langere procedure nodig.

Aanvragen voor zelfstandige studentenhuisvesting binnen een bestemming Gemengd of Maatschappelijk zullen daarom voortaan weer worden afgewezen. Het begrip 'bijzondere woonvorm' is inmiddels in nieuwe bestemmingsplannen aangescherpt.

Dit geldt ook voor onzelfstandige studentenhuisvesting binnen de bestemming Maatschappelijk.

Binnen de bestemming Gemengd worden planherzieningen voorbereid om deze vorm van huisvesting uit te sluiten.

Datum 5 juli 2016

In de as. Woonvisie besteden we expliciet aandacht aan kwalitatieve en kwantitatieve huisvestingsbehoefte van studenten en pas-afgestudeerden.

*Structurele transformatie en tijdelijk anders gebruik passen bij verschillende situaties*

Het mogelijk maken van wonen in kantoorgebouwen kan zodanig worden geregeld dat het definitief is, maar soms is tijdelijke wijziging ook een goede optie. De wensen van de initiatiefnemer, de locatie van het betreffende pand en mogelijke meekoppelkansen in het gebied spelen daarbij een rol.

Wanneer een partij snel een gebouw wil transformeren voor ander gebruik, kan op basis van het Besluit Omgevingsrecht de zogenaamde planologische kruimellijst toegepast worden. Dit is mogelijk als het geen stedelijk ontwikkelingsproject is en er geen wijziging optreedt ten aanzien van het bebouwde oppervlak of het bouwvolume. Daarmee wordt wonen mogelijk gemaakt, maar is de bestemming niet gewijzigd en zijn de kantormeters nog niet definitief uit de markt gehaald. Hiermee kan snel tijdelijk getransformeerd worden. Voor partijen die geen grote investeringen willen doen en toch hun pand willen 'vullen' is dit dus een prima optie. Daarnaast blijft de kantoorbestemming behouden en dat kan op lange termijn voor sommige locaties interessant zijn.

In de meeste gevallen zal een initiatiefnemer willen investeren in structurele transformatie. Vanuit de gemeente juichen we dit toe, omdat er vierkante meters kantoren uit de markt worden gehaald en omdat er een kwaliteitsslag kan worden gemaakt. Niet alleen met het gebouw, maar ook met de openbare ruimte. Een woongebied is tenslotte iets anders dan een kantoorlocatie. Om de structurele transformatie vorm te geven, worden afspraken gemaakt met de initiatiefnemer om de kantorenbestemming te elimineren. Bijvoorbeeld via het door de initiatiefnemer op te stellen bestemmingsplan, door een zogenaamd 'veegplan' voor de gehele stad en/ of in de beoogde jaarlijkse bestemmingsplan-actualiseringen. Afspraken hierover worden vastgelegd een intentie- en/of anterieure overeenkomst. Evenals afspraken over mogelijke planschade als gevolg van de bestemmingswijziging.

*Afwegingen transformatieplannen helder communiceren draagt bij aan een soepel proces*

Heldere communicatie over aspecten die van belang zijn bij transformatie van kantoren naar wonen is in het belang van alle betrokkenen; initiatiefnemers, omwonenden, belanghebbenden en de gemeente. Door aan de voorkant heldere randvoorwaarden te stellen, maar ook de kansen en de opgave te benoemen, kunnen belangen op elkaar afgestemd worden en kunnen plannen daarop worden aangepast.

Bij de start van een transformatieplan worden de planologisch ruimtelijke orderings-opgave en de stedenbouwkundige opgave bepaald. Ook is onderbouwing van de haalbaarheid van het plan nodig. We denken hier graag in een vroeg stadium over mee.

Bij het bepalen van de planologisch ruimtelijke-opgave komen de volgende afwegingen aan de orde:

- Maken van een bestemmingsplan of evt. inzet andere planologische regeling, zoals planologische kruimellijst.
- Is het wenselijk om de kantorenbestemming te elimineren?
- Is behoud van het gemengde karakter belangrijk?
- Wat is de product-markt-combinatie (PMC) en past het binnen het Zwolse woningprogramma?
- Is er een sluitende business case te maken? Betrekken van mogelijke inzet HMO en subsidie provincie.

## voorstel

Datum 5 juli 2016

- Communicatie over de te transformeren bestemming met belanghebbenden in de directe omgeving. Dit is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer.

Voor het bepalen van de stedenbouwkundige opgave spelen de volgende afwegingen een rol:

- Is het initiatief kavel-overschrijdend? Het kan deel uitmaken van een grotere gebiedsontwikkeling en/of transformatie. Mogelijk is het beter parkeren niet geheel op eigen terrein op te lossen, maar in de omgeving; of buitenruimten aan te passen in relatie tot die van belendende gebouwen;
- Vraagt het initiatief een aanpassing aan het exterieur van het gebouw? Zo ja, dan worden daar vooraf afspraken over gemaakt.
- Zijn er aanvullende onderzoeken nodig (geluid, bodem, archeologie, etc)?

### *Transformatie-opgave leidt tot aanscherping accountmanagement en planbegeleiding*

De begeleiding van plannen voor kantorentransformatie wordt aangescherpt door:

- Gericht accountmanagement. Ambtenaren en bestuur kennen bestaande/nieuwe eigenaren en sturen erop dat deze zich bij gebiedstransformatie verenigen.
- Zichtbaar, herkenbaar en aanspreekbaar te zijn voor eigenaren/initiatiefnemers. De accountmanagers en de adviseur ruimtelijke initiatieven zijn in Binnenstad, Schil en Oosterenk het "loket"/eerste aanspreekpunt voor transformatie-initiatieven; in Spoorzone is dat de gebieds-accountmanager.
- Een heldere werkwijze te hebben. Bij complexe en/of kavel-overschrijdende opgaven wordt een startnotitie en/of intentieovereenkomst gemaakt met daarin heldere randvoorwaarden voor de planvorming; een goedgekeurd inrichtingsplan kan een indieningsvereiste zijn van de bouwaanvraag. Hierbij wordt de te volgen planologische procedure en rol van de gemeente bepaald (faciliterend of ook participierend). Voor rekening en risico van de initiatiefnemer zijn de kosten van gemeentelijke planbegeleiding, anterieure overeenkomst, planologische regeling, eventuele aanleg openbare ruimten, ondergrondse infra, afkoop beheer- en onderhoudskosten en de communicatie met omwonenden en belanghebbenden.

### *Transformatieprofielen nodigen uit en geven helderheid over kaders en rol van de gemeente*

Door per gebied een transformatieprofiel op te stellen, willen we (nieuwe) vastgoedinitiatieven uitnodigen en faciliteren. De profielen bevatten de opgaven, kansen, belemmeringen en de rolname van de gemeente voor de gebieden. Ze maken duidelijk waar langs welke aanpak stappen genomen kunnen worden om de transformatie van een gebouw en van een gebied als geheel te verwezenlijken. Dat initieert en stimuleert de beoogde transformatieprocessen.

De profielen Binnenstad, Binnenstadschil, Hanzeland en Oosterenk zijn opgenomen in bijlage II. Initiatieven in de overige gebieden pakken we op via de reguliere werkwijze van planbegeleiding.

### *Vinger aan de pols houden om te leren en bij te sturen*

De ontwikkeling van transformatie kent nog weinig ervaringscijfers. Monitoring is daarom belangrijk voor een goede sturing op de ontwikkeling van transformatie en de impact daarvan op de leefbaarheid van de gebieden en de stad als geheel. Ook willen we leren van onze ervaringen, ten behoeve van onze dienstverlening aan de stad. Elk jaar voert de gemeente Zwolle daarom een evaluatie uit over de ervaringen met transformatie, in de vorm van een voortgangsrapportage.

Transformatie als onderdeel van de doorontwikkeling van de stad en de effecten daarvan op delen van de stad, is tevens onderdeel van de nieuwe Woonvisie en Omgevingsvisie Zwolle.

Datum 5 juli 2016

### **Consequenties**

#### *Effecten transformatie voor de gemeente zijn niet volledig in beeld*

Wanneer woningen worden toegevoegd in gebieden die ingericht zijn op andere functies, zijn er gevolgen die mogelijk financiële en juridische effecten hebben voor de gemeente. Zoals mogelijke extra maatregelen voor bij reconstructie van wegen, om te kunnen voldoen aan wetgeving, eisen die gesteld worden aan de inrichting van de openbare ruimte, effecten op vergunningsruimte van bedrijven, etc.

We proberen deze zaken zo goed mogelijk te regelen in afspraken (bijv. anterieure overeenkomst) bij het begeleiden van initiatieven, maar vooral bij grootschalige transformatie in gebieden is dit een aandachtspunt. In de aanstaande gebiedsvisies moet dit nader worden uitgewerkt en we gaan dit goed monitoren.

Door nu nog voorzichtig te zijn met het toestaan met structurele transformaties op werklocaties en op een organische manier ervaring op te doen, verkleinen we dit risico.

#### *Gebruik kruimellijst is door jurisprudentie aan verandering onderhevig*

Functiewijziging van gebouwen kan geregeld worden met toepassing van de planologische kruimellijst, als voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden. Het voordeel hiervan is de korte proceduretijd van 8 weken. Bij de toetsing daarvan is de term 'stedelijk ontwikkelingsproject' bepalend en hierover zijn meerdere, niet overeenkomende, juridische uitspraken gedaan. De ontwikkeling hiervan bepaalt de toekomstige inzet van dit planologische instrument.

### **Communicatie**

Er gaat een persbericht uit over deze besluiten.

De deelnemers aan de Club Cele-bijeenkomst, inclusief de leden van het Concilium, ontvangen dit besluit en de profielen. De transformatieprofielen worden verstrekt aan initiatiefnemers.

Via de website is deze informatie openbaar beschikbaar.

### **Vervolg**

Bestaande en nieuwe transformatie-initiatieven worden op basis van de besluiten uit deze nota afgewogen en nader uitgewerkt.

Voor verschillende gebieden worden visies uitgewerkt, waar transformatie onderdeel van uitmaakt.

Naar verwachting worden deze visies in 2017 en 2018 afgerond.

Het transformatievraagstuk is onderdeel van de nieuwe Woonvisie en Omgevingsvisie Zwolle.

### **Openbaarheid**

De informatie en bijlagen zijn openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris a.i.