

**Thematische pilootgroep: Bouwshift**  
**Pilootproject BRV: Beleidsplan Ruimte Zwijndrecht**

**Samenvatting:**

Het pilootproject “Casestudie en doorrekening bouwshift” is een initiatief van **de gemeente Zwijndrecht**.

De gemeente Zwijndrecht ging in maart 2020 van start met de opmaak van haar Beleidsplan Ruimte, ter actualisering en ter vervanging van het gemeentelijk structuurplan (2001). Voorbereidend studiewerk en de conceptnota gaan richting kennisgeving en publieke consultatie. Op 21/04/2020 besliste het CBS de opdracht uit te breiden met de opmaak van een plan-MER.

Zwijndrecht wil werken rond bouwshift en gebiedsontwikkeling door waardebeoordeling (FRR) van BAU- en BGO-scenario's. Ze stelt tot doel de versnippering van de ruimtelijke ordening tegen te gaan en een kernversterkend beleid te voeren, waarbij de figuur van de (openruimte)mal/contramal wordt ingezet. In de open ruimte mal is geen bijkomend ruimtebeslag meer wenselijk, in de bebouwde contramal wordt een kernversterkend beleid voorop gesteld. Zwijndrecht werkt tegelijkertijd aan een kwantitatieve analyse van de woonbehoefte en -aanbod.

Doel van deze projectsubsidie is om casestudies te maken, met name voor de becijfering van het financieel ruimtelijk rendement (FRR) van 4 scenario's per gevalstudie door een consultant vastgoed en ontwikkeling. Aan de hand van enkele – nog te bepalen – parameters (financieel, ruimtelijk, juridisch enz.) kan het FRR worden benaderd voor een bepaalde site. Het beoogde doel is een parameterset op te maken die ook kan worden toegepast op andere casestudies.

De kwantificering van het FRR moet de lokale besturen extra onderhandelingsmarge kunnen geven waarbij de elasticiteit van de onderhandeling financieel en ruimtelijk beter kan worden ingeschat.

Concrete producten die het project wil realiseren zijn:

- Rapportage financieel consultant
- Gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan tegen eind 2022

Link pilootproject: <https://www.zwijndrecht.be/beleidsplan-ruimte>