



HANDELINGSPERSPECTIEF TOEKOMSTBESTENDIGE GEBIEDSONTWIKKELING

30 mei 2025

Versie 1.0

Referentie: B004300/250423-2/RK/ISO:MvD



BRINK

ACHTERGROND

De fysieke leefomgeving staat onder druk. Binnen dezelfde vierkante meter moeten steeds meer complexe maatschappelijke vraagstukken worden opgelost. De realisatie van voldoende (betaalbare) woningen en tegelijkertijd het verkleinen van de milieu-impact van de gebouwde omgeving. Meer ruimte scheppen voor natuur en de integratie van klimaatadaptieve en circulaire systemen. En tot slot willen we ook leven in dorpen en steden die gezond zijn én aantrekkelijk.

Met andere woorden is het nu meer dan ooit nodig toekomstbestendig te bouwen. Energieneutraal, klimaatadaptief, natuurinclusief, circulair en biobased, gezond én emissieloos bouwen.

Met de komst van het [Convenant Toekomstbestendig Bouwen 2.0](#) (hierna Convenant TBB) zet provincie Zuid-Holland samen met 45 publieke en private partners stappen om Europese (onder andere Fit for 55) en nationale wet- en regelgeving (onder andere Klimaatwet) te vertalen naar een eenduidig kader voor **zes relevante thema's: energie, circulariteit, duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit & biodiversiteit en gezonde leefomgeving**, waarmee opdrachtgevende en -nemende partijen aan de slag kunnen.

Maar gebiedsontwikkeling kenmerkt zich door veel betrokken partijen die niet altijd (of zelden) vanuit dezelfde belangen aan tafel zitten (of hetzelfde verstaan onder en op dezelfde wijze waarde toekennen aan deze thema's). Alleen als Rijk, regio, waterschappen, gemeente en burgers samen optrekken en de opgaven integraal aanpakken, kunnen we tegenstellingen overbruggen en met succes werken aan toekomstbestendige gebouwen en gebieden.

DOEL

Doel van dit handelingsperspectief is gemeenten en andere (publieke) partijen:

1. **inzicht** te geven in het pallet aan beschikbaar juridisch, financieel en communicatief instrumentarium, dat kan worden benut om ambities voor de realisatie van toekomstbestendige gebouwen en gebieden te borgen in de beleids- en projectcyclus;
2. een **handelingsperspectief** te bieden op welke wijze (en in welke combinatie) deze instrumenten succesvol kunnen worden toegepast in de verschillende fasen van de beleidscyclus en de projectcyclus;
3. vanuit eenzelfde raamwerk en met hetzelfde ambitieniveau **gemeente-overstijgend** aan de slag te gaan met de relevante thema's.

**De kern van het handelingsperspectief:
“publiekrechtelijk borgen
waar het kan,
privaatrechtelijk afspraken
maken waar het moet”.**

Alvast inspiratie opdoen over succesvolle toekomstbestendige gebiedsontwikkeling? Zie het [voorbeeldboek bouwen voor de toekomst](#).

GEBRUIKSAANWIJZING



GEBRUIKSAANWIJZING

Het handelingsperspectief biedt inzicht, inspiratie en perspectief op de wijze waarop ambities - met behulp van de inzet van verschillend juridische, financieel en communicatief instrumentarium, publiekrechtelijk dan wel privaatrechtelijk, worden geborgd in relevante gemeentelijke processen. Twee processen staan daarbij centraal:

- De **beleidsacyclus**, waarin gebiedsoverstijgende ambities, regels en uitgangspunten worden geborgd. Hiermee ligt de focus op het publiekrechtelijk borgen van ambities.
- De **projectacyclus**, waarin project-specifieke ambities en maatwerkafspraken worden geborgd die zijn afgestemd op contextuele aspecten, zoals specifieke ruimtelijke opgave(n) en/of de eigendomssituatie in een gebied. Hierbij ligt de focus op het privaatrechtelijk borgen van ambities die (nog) niet publiekrechtelijk zijn vastgelegd, bijvoorbeeld in het Omgevingsplan.

Het uitgangspunt dat we hierbij hanteren is: publiekrechtelijk borgen wat publiekrechtelijk kan, privaatrechtelijke afspraken maken waar het moet. Dit betekent dat het essentieel is te beginnen met het scherp stellen van de doelstellingen (**stap 1**). Vervolgens is het zaak om te verkennen welke rollen kunnen worden aangenomen (**stap 2**). Op basis van de rolbepaling, zijn verschillende instrumenten ter beschikking voor het publiekrechtelijk borgen van ambities in de beleidsacyclus (**stap 3**). Daaruit zal blijken dat het niet mogelijk is alle beleidswensen (nu al) publiekrechtelijk te borgen.

Bij het doorlopen van de projectacyclus (**stap 4**) kan tot slot worden onderzocht in welke situaties het mogelijk is alsnog ambities (privaatrechtelijk) te borgen op basis van wederzijdse overeenstemming en welk instrumentarium per fase beschikbaar is. Door de drie stappen (periodiek) te doorlopen met relevante (interne) stakeholders worden deze processen continue verbeterd.

Om toekomstbestendige gebiedsontwikkeling (TBGO) echt tot een succes te maken, is het belangrijk dat duurzaamheid niet alleen in beleid of projecten zit, maar ook stevig verankerd is in de organisatie. Dit vraagt vaak om een verandertraject. Het gedragsmodel van Balm (2021) biedt hiervoor handvatten door vier fasen van verandering te onderscheiden:

- het openen van bewustzijn en urgentie;
- het opbouwen van kennis en motivatie;
- het daadwerkelijk toepassen in de praktijk, en;
- het volhouden en borgen van de werkwijze in cultuur en structuur.

Zo groeit toekomstbestendig bouwen uit tot een vanzelfsprekend onderdeel van gemeentelijk handelen. Zie de Routekaart TBB van C-Creators, die in samenwerking met Brink tot stand is gekomen, voor meer informatie over borging in de organisatie.

(Klik bijvoorbeeld hier om naar stap 3 te gaan)

Deze tool is interactief; door op **knoppen** te drukken, is het mogelijk te navigeren door de verschillende stappen, fasen en instrumenten per fase van de beleidsacyclus en projectacyclus. Door met de muis over knoppen en afbeeldingen te bewegen, wordt zichtbaar waar deze naartoe verwijst.

Onderaan de pagina's staan de volgende standaard navigatieknoppen:



• Thuisknop (overzicht stappen)



• Informatie (gebruiksaanwijzing)



• Vorige weergegeven pagina



• Vorige pagina in document



• Volgende pagina in document

NAAR DE TOOL



TERUG NAAR ACHTERGROND

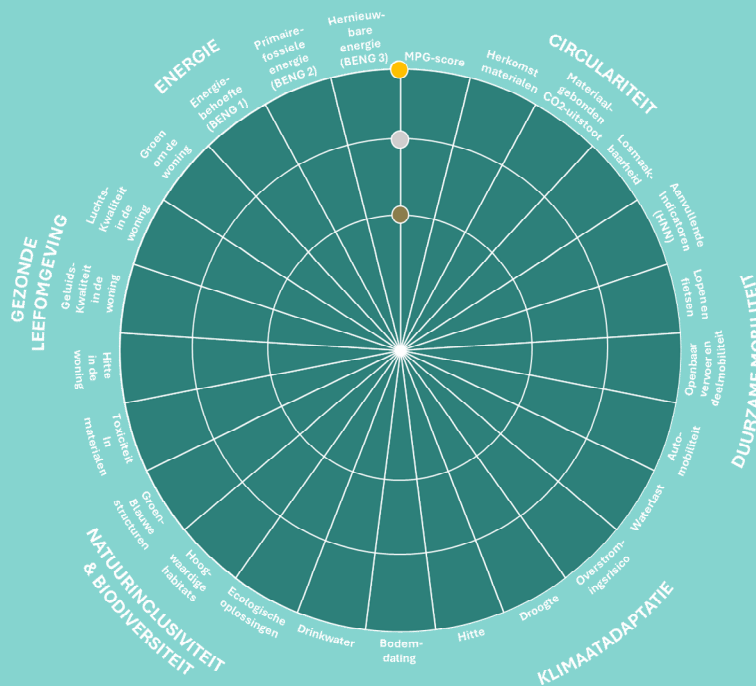


(Of klik hier op één van de navigatieknoppen)



STAP 1: FOCUS AANBRENGEN

Ambitiweb



ENERGIE



CIRCULARITEIT



DUURZAME MOBILITEIT



KLIMAATADAPTATIE

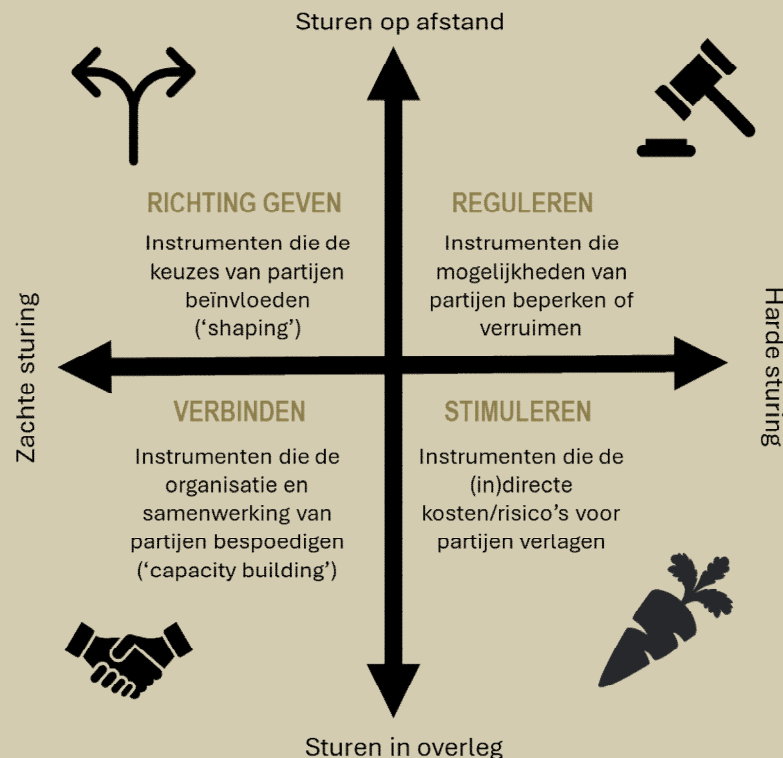


NATUURINCLUSIEF EN BIODIVERSITEIT

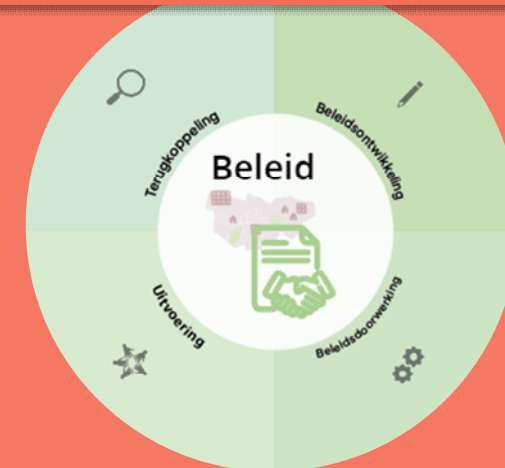


GEZONDE LEEFOMGEVING

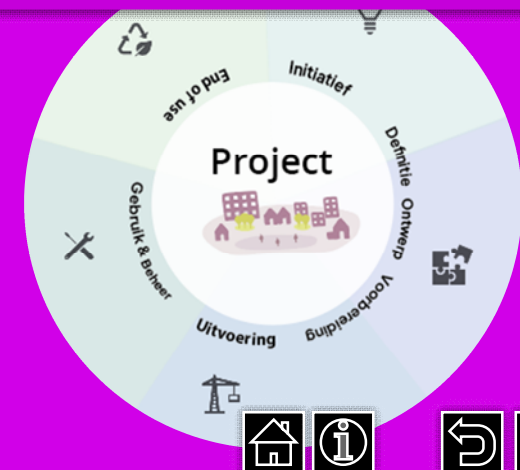
STAP 2. ROLBEPALING



STAP 3. BELEIDSCYCLUS INRICHTEN



STAP 4. PROJECTCYCLUS INRICHTEN



INTRODUCTIE STAP 1

Iedere gebiedsontwikkeling vindt plaats binnen een unieke context, waar verschillende uitdagingen op het gebied van energie, circulariteit, duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit & biodiversiteit en gezonde leefomgeving (en tal van andere uitdagingen) zich in meer of mindere mate kunnen voor doen. Dit maakt dat er geen 'one-size-fits-all' benadering bestaat bij het toekomstbestendig maken van gebouwen en gebieden. En altijd gekeken moet worden naar de landschappelijke, ruimtelijke en beleidsmatige context van het gebied. Niet zal altijd iedereen het eens zijn over het belang van bepaalde doelstellingen of welke maatregelen het meest kansrijk zijn om doelen te bereiken. Dit maakt het integraal afwegen van doelstellingen op het gebied van toekomstbestendigheid complex, maar ook noodzakelijk.

Provincie Zuid-Holland is samen met andere provincies, gemeenten, marktpartijen, waterschappen en diverse kennispartners, als onderdeel van het [Convenant TBB 2.0](#) en de City Deal Toekomstbestendige Gebiedsontwikkeling, bezig een eenduidig kader te ontwikkelen met uniforme duurzaamheidsprestaties met als uitgangspunt de landelijke doelstellingen op het gebied van CO₂-reductie, circulariteit en de energietransitie.

Doel hiervan is:

- handvatten bieden voor duurzame woningbouw;
- beter gebruik maken van innovatievermogen van de markt;
- kostenvoordeel behalen door schaalvergroting;
- een gelijk speelveld creëren richting de markt;
- versnelling van processen.

Met het 'Handelingsperspectief Toekomstbestendige Gebiedsontwikkeling' borduren we voort op het Convenant TBB 2.0. De zes uitgelichte thema's in het convenant vormen samen met overige relevante wet- en regelgeving, de inhoudelijke basis.

Focus aanbrengen met een doelenboom

Een doelenboom wordt ingezet om (meetbare) impact te realiseren. Een doelenboom kan antwoord geven op de vragen "wat willen we bereiken?" en "wat gaan we hiervoor doen?" Aan de hand van het Convenant kunnen gemeenten per onderwerp een passend ambitieniveau bepalen en inzichtelijk maken via het ambitieweb (zie [Bijlage 1](#)).

Met de doelenboom worden beleidsdoelen, meetbare indicatoren en uitvoeringsmaatregelen logisch met elkaar verbonden. Dit ondersteunt een integrale en transparante aanpak van duurzame gebiedsontwikkeling. Focus aanbrengen op zowel beleidsniveau, als in projecten.

Voor elk thema zijn indicatoren en bijhorende ambitieniveaus (brons, zilver, goud) opgesteld, ook wel het afwegingskader. Al deze indicatoren zijn herleidbaar tot wet- en regelgeving, bestaande convenanten of andere afsprakenkaders, en/of best practices. Zie het Convenant TBB 2.0 voor aanvullende informatie.

WIE TE BETREKKEN?

- ❑ Het doorlopen van dit afwegingskader en het opstellen van de doelenboom levert het beste resultaat op wanneer alle stakeholders het gezamenlijk doorlopen en waar nodig thema-experts worden betrokken. Om tot een consensus te komen over het ambitieniveau van de indicatoren binnen de relevante thema's, moeten betrokken partijen vroeg in het proces het gesprek aangaan. Gemeenten kunnen bijvoorbeeld bij prijsvragen of gronduitgifte het afwegingskader zelf invullen en het resulterende ambitieweb meegeven als richtlijn aan ontwikkelende partijen. Daarnaast kunnen ontwikkelende partijen zelf, mogelijk in gesprek met de lokale gemeente, dit afwegingskader doorlopen om tot een ambitieweb voor het betreffende project te komen.

WAT HEB JE NODIG?

- ❑ Omgevingsvisie
- ❑ Relevant strategisch beleid/ uitvoeringsdocumenten

UITKOMST STAP 1

- ✓ Uitgewerkte doelenboom, inclusief aangescherpte doelstellingen, uitgangspunten en indicatoren, toegespitst op de gemeentelijke situatie.

THEMA'S

(Klik om direct naar een thema te gaan)

[ENERGIE](#)

[CIRCULARITEIT](#)

[DUURZAME MOBILITEIT](#)

[KLIMAATADAPTATIE](#)

[NATUURINCLUSIEF EN BIODIVERSITEIT](#)

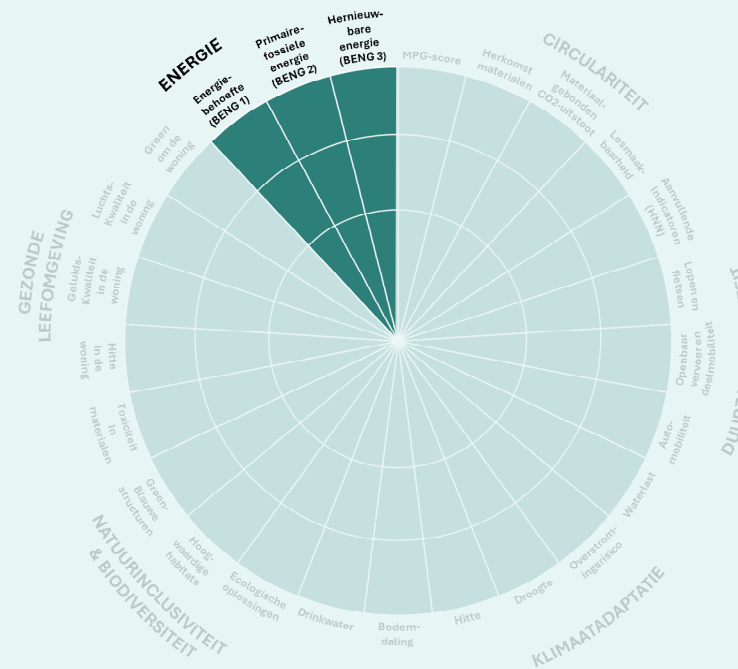
[GEZONDE LEEFOMGEVING](#)


1 ENERGIE



Het uitgangspunt voor het thema energie is de Klimaatwet. Op basis van de wet 'Implementatie Europese klimaatwet' zijn de reductiedoelen voor emissies van broeikasgassen in de Nederlandse Klimaatwet in overeenstemming gebracht met die in de Europese Klimaatwet ([Staatsblad 2023, 271](#)). Het doel is in 2030 een CO₂-reductie te hebben bereikt van 55% ten opzichte van 1990. En in 2050 moet Nederland klimaatneutraal zijn.

De principes van Trias Energetica zijn leidend.



THEMA'S

(Klik om direct naar een thema te gaan)

ENERGIE



1) AMBITIE	2) ONDERWERP	3) BEPALEN INDICATOREN EN VOORWAARDEN:	BRONS 	ZILVER 	GOUD 
Energienutraal zijn in 2040	Energiebehoefte (BENG 1)	▪ BENG 1: maximale energiebehoefte voor verwarming en koeling (kWh/m ² /jaar)	Grondgebonden: ≤ 55 Gestapeld: ≤ 65	Grondgebonden: ≤ 52,5 Gestapeld: ≤ 60	Grondgebonden: ≤ 50 Gestapeld: ≤ 55
		▪ Bbl Energiezuinigheid (Besluit bouwwerken leefomgeving) § 4.4.1; Tabel 4.148A	Grondgebonden: ≤ 55 Gestapeld: ≤ 65		
	Primaire-fossiele energie (BENG 2)	▪ BENG 2: het maximale primair fossiel energiegebruik (in kWh per vierkante meter gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m ² /jaar)	Grondgebonden: ≤ 0 Gestapeld: ≤ 35	Grondgebonden: ≤ 0 Gestapeld: ≤ 17,5	Grondgebonden: ≤ 0 Gestapeld: ≤ 0
		▪ Bbl Energiezuinigheid (Besluit bouwwerken leefomgeving) § 4.4.1; Tabel 4.148A	Grondgebonden: ≤ 30 Gestapeld: ≤ 50		
	Aandeel hernieuwbare energie (BENG 3)	▪ Minimaal aandeel hernieuwbare energie (%)	Grondgebonden: ≥ 100 Gestapeld: ≥ 60	Grondgebonden: 125 Gestapeld: ≥ 80	Grondgebonden: ≥ NoM Gestapeld: ≥ 100
		▪ Bbl Energiezuinigheid (Besluit bouwwerken leefomgeving) § 4.4.1; Tabel 4.148A	Grondgebonden: ≥ 50 Gestapeld: ≥ 40		



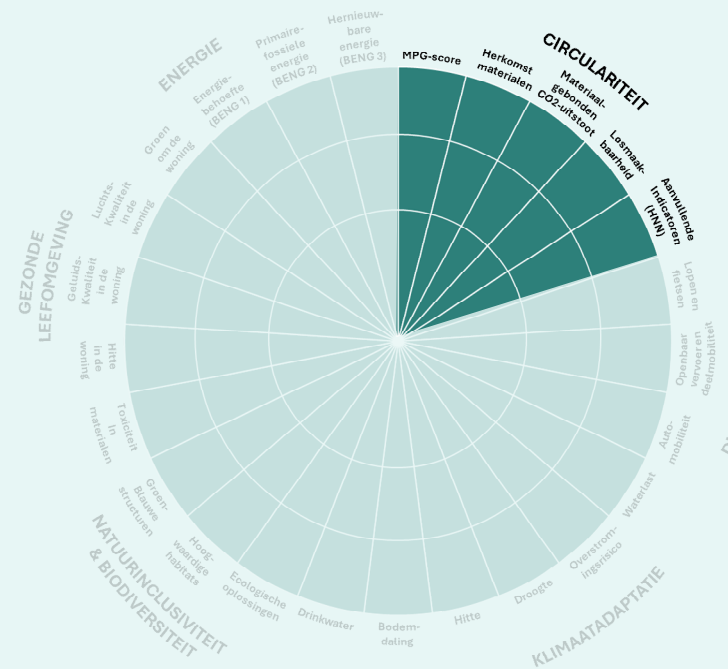
2 CIRCULARITEIT



Het uitgangspunt voor circulair bouwen is driedelig:

- Nederland Circulair in 2050. De Rijksoverheid heeft zich het doel gesteld dat Nederland in 2050 volledig circulair is. Dat houdt in dat er geen nieuwe, primaire abiotische grondstoffen aan de economie worden toegevoegd. Abiotische grondstoffen zijn grondstoffen die worden gewonnen uit niet-levende bronnen uit de natuur. Het nationale tussendoel is 50% circulair in 2030.
- De circulaire economie in de nieuwbouw moet leiden tot CO₂-reductie.

Relevant hierbij zijn de indicatoren van Het Nieuwe Normaal.



THEMA'S

(Klik om direct naar een thema te gaan)

CIRCULARITEIT



1) AMBITIE	2) ONDERWERP	3) BEPALEN INDICATOREN EN VOORWAARDEN:	ONDERGRENSEN, BRONS 	ZILVER 	GOUD 
Circulariteit: Volledig circulair in 2050 en in 2030 50% minder primaire grondstoffen gebruiken (mineralen, metalen en fossiel).	Milieuprestatie-gebouw	- MPG-score - Bbl § 4.4.2; Artikel 4.159	Grondgebonden: ≤ 0,45 Gestapeld: ≤ 0,50	Grondgebonden: ≤ 0,40 Gestapeld: ≤ 0,45	Grondgebonden: ≤ 0,30 Gestapeld: ≤ 0,35
	Herkomst materialen	Massapercentage van hernieuwbaar, hergebruikt en gerecycled materiaal.	Grondgebonden: ≥ 25 Gestapeld: ≥ 20	Grondgebonden: ≥ 45 Gestapeld: ≥ 40	Grondgebonden: ≥ 55 Gestapeld: ≥ 50
	Materiaalgebonden CO ₂ -uitstoot	In kg CO₂-eq/m² BVO (Rekenprotocol Paris Proof Embodied Carbon)	Grondgebonden: ≤ 200 Gestapeld: ≤ 220	Grondgebonden: ≤ 126 Gestapeld: ≤ 139	Grondgebonden: ≤ 75 Gestapeld: ≤ 83
	Losmaakbaarheid	% losmaakbaarheid (Meetmethodiek Circular Buildings 2.0)	Grondgebonden: ≥ 55 Gestapeld: ≥ 50	Grondgebonden: ≥ 75 Gestapeld: ≥ 70	Grondgebonden: ≥ 90 Gestapeld: ≥ 85
	Overige indicatoren Het Nieuwe Normaal	- Materiaalgebonden CO₂-opslag - Adaptief vermogen - Hergebruikpotentie - Gezonde materialen - Omgang restmaterialen bouw	Geen aanvullende indicator wordt meegenomen	Op materiaalgebonden CO ₂ -opslag wordt gerapporteerd.	Zilver. En minimaal een aanvullende indicator wordt meegenomen.

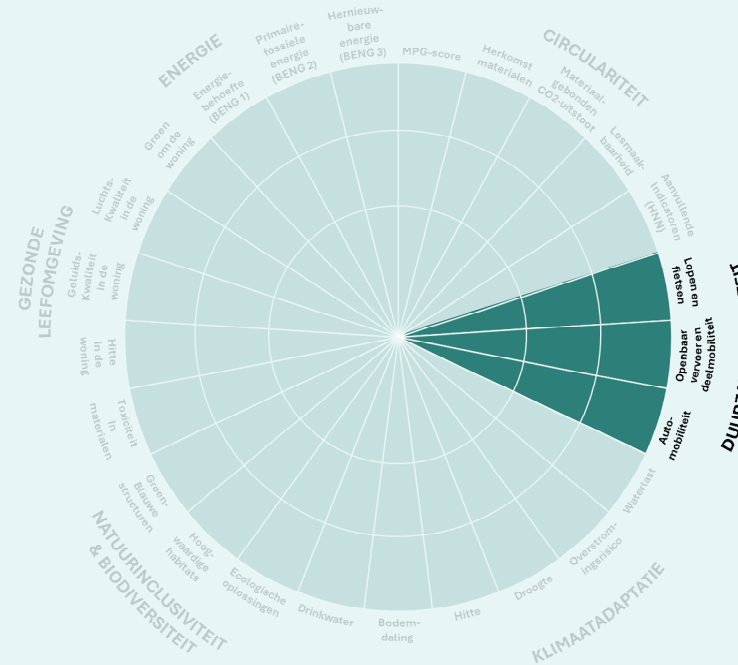


3 DUURZAME MOBILITEIT

Het uitgangspunt voor het thema duurzame mobiliteit is het balanceren tussen bereikbaarheid en economie met gezondheid, leefmilieu en klimaat. Centraal daarbij is het hoofdstuk mobiliteit van het klimaatakkoord. Op de verschillende mobiliteitsonderwerpen zijn afspraken gemaakt die gezamenlijk tot het reductiedoel moeten leiden.

De basis voor duurzame mobiliteit is de inrichting van het plangebied volgens het STOMP-principe: Stappen (lopen), Trappen (fietsen), Openbaar Vervoer, Maas (Mobility as a service, zoals deelmobiliteit) en Privéauto. Inzet van duurzame mobiliteit vindt plaats op deze volgorde, actieve, duurzame en ruimtebesparende mobiliteit gaat voor de (privé)auto.

Het thema duurzame mobiliteit is nauw gekoppeld aan het thema energie. Subdoelen zijn het verminderen van reiskilometers, het overstappen naar elektrisch personenvervoer, het verminderen van het aantal voertuigen en het stimuleren van duurzame vormen van vervoer. Met deze doelen wordt de daling van stikstof door woonwijken bevorderd wat gunstig is voor de natuur. Daarnaast zorgt duurzame mobiliteit voor meer verkeersveiligheid en leefbaarheid van de wijken.



THEMA'S

(Klik om direct naar een thema te gaan)



DUURZAME MOBILITEIT



1) AMBITIE	2) ONDERWERP	3) BEPALEN INDICATOREN EN VOORWAARDEN:	ONDERGREN, BRONS 	ZILVER 	GOUD 
Duurzame mobiliteit: Het verminderen van reiskilometers, het overstappen naar elektrisch personenvervoer, het verminderen van het aantal voertuigen en het stimuleren van duurzame vormen van vervoer.	Lopen en fietsen	- Nabijheid essentiële voorzieningen per fiets en/of te voet - Tijdsduur bereikbaarheid	De meest essentiële voorzieningen die dagelijks nodig zijn (waaronder zorg, supermarkten, onderwijs en OV), zijn binnen 15 minuten te bereiken per fiets vanuit het plangebied.	Alle essentiële voorzieningen die dagelijks nodig zijn (waaronder zorg, supermarkten, onderwijs, OV en sport), zijn binnen 15 minuten te bereiken te voet of per fiets vanuit het plangebied.	Alle essentiële voorzieningen die dagelijks nodig zijn (waaronder zorg, supermarkten, onderwijs, OV en sport), zijn binnen 10 minuten te bereiken te voet of per fiets vanuit het plangebied.
		- Loop- en fietsroutes - Type verkeersdeelnemer	Er zijn toegankelijke, aantrekkelijke, logische, vindbare en veilige loop- en fietsroutes van en naar scholen, OV-haltes, winkels en - indien van toepassing - parkeervoorzieningen op afstand.	Brons. En fietsers hebben prioriteit in het plangebied.	Zilver. En wandelaars hebben prioriteit in het plangebied.
		- Vloeroppervlakte stallingsruimte - Type gebruiker - Aantal laadpunten	Woongebouwen hebben in de stallingsruimte voldoende fietsparkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers; met een vloeroppervlakte van minimaal 5 m ² .	Brons. En voldoende laadpunten voor bewoners.	Zilver. En voldoende laadpunten voor bezoekers.
		BBL § 4.5.5; artikel 4.172	Idem brons		



1) AMBITIE	2) ONDERWERP	3) BEPALEN INDICATOREN EN VOORWAARDEN:	ONDERGRENS, BRONS 	ZILVER 	GOUD 
Duurzame mobiliteit: Het verminderen van reiskilometers, het overstappen naar elektrisch personenvervoer, het verminderen van het aantal voertuigen en het stimuleren van duurzame vormen van vervoer.	Openbaar vervoer en deelmobiliteit	- Aanwezigheid - Aantrekkelijkheid	De meest essentiële voorzieningen die dagelijks nodig zijn (waaronder zorg, supermarkten, onderwijs en OV), zijn binnen 15 minuten te bereiken per fiets vanuit het plangebied.	Alle essentiële voorzieningen die dagelijks nodig zijn, zijn binnen 15 minuten te bereiken te voet of per fiets vanuit het plangebied.	Alle essentiële voorzieningen die dagelijks nodig zijn, zijn binnen 10 minuten te bereiken te voet of per fiets vanuit het plangebied.
		- Aantal OV-haltes met stallingsruimte - Type vervoermiddel - Aantal laadpunten	Er zijn OV-haltes in het plangebied op loop- of fietsafstand met stallingsruimte voor (deel)fietsen en reisinformatie.	Brons. En stallingsruimte voor overige deelmobiliteit.	Zilver. En met bijbehorende laadpunten.
		Dekkingsgraad passend en betaalbaar aanbod van deelmobiliteitsconcepten (in de vorm van een hub op centrale plekken in het plangebied) (in % bewoners)	≥ 25	≥ 40	≥ 50. En deelmobiliteit is de aantrekkelijkste vervoersoptie na lopen en fietsen.
		Verlaging parkeernorm in relatie tot afstand tot OV-knooppunt, als aanknopingspunt voor het vaststellen van een passende verlaging (in %)	≤ 90	≤ 75	≤ 60
	Automobiliteit	- Bereikbaarheid - Beschikbaarheid parkeerruimtes - Inzetbaarheid parkeerruimtes	Het plangebied is bereikbaar voor bestemmingsverkeer en voor de auto is beperkt parkeerruimte in de openbare ruimte.	Brons. En parkeerruimtes in de openbare ruimte worden zoveel mogelijk ingezet voor dubbelgebruik met andere functies (zoals evenementen).	Zilver. En in verhouding is meer parkeerruimte beschikbaar voor zero-emissie auto's.



1) AMBITIE	2) ONDERWERP	3) BEPALEN INDICATOREN EN VOORWAARDEN:	ONDERGREN, BRONS 	ZILVER 	GOUD 
Duurzame mobiliteit: Het verminderen van reiskilometers, het overstappen naar elektrisch personenvervoer, het verminderen van het aantal voertuigen en het stimuleren van duurzame vormen van vervoer.	<i>Automobiliteit (vervolg)</i>	▪ Toekomstbestendige publieke laadinfrastructuur ▪ Type gebruiker ▪ Bijdrage aan energiesysteem	Het meegroeien van de publieke laadinfrastructuur voor gebruikers, anders dan de bewoners, wordt voorzien bij de ontwikkeling.	Brons. En extra laadlocaties worden ingericht voor gebruikers, anders dan de bewoners.	Zilver. En de publieke laadinfrastructuur draagt positief bij aan het energiesysteem van het plangebied.
		▪ Beschikbaarheid openbare laadpalen	Inwoners zonder eigen parkeerplaats kunnen een openbare laadpaal aanvragen.	Idem brons	Idem brons
		▪ Aanwezigheid laadinfrastructuur voor nieuwbouwwoning	Iedere nieuwbouwwoning met een oprit heeft loze leidingen voor het aanleggen van een laadpunt.	Idem brons	Idem brons
		▪ Aanwezigheid laadinfrastructuur voor woongebouw	Een woongebouw met een parkeergelegenheid in het gebouw of buiten het gebouw op hetzelfde bouwwerk/perceel, met meer dan tien parkeervakken, heeft leidingdoorvoeren voor oplaadpunten voor ieder parkeervak.	Idem brons	Idem brons
		▪ BBL § 4.4.3; artikel 4.160b.	Idem brons		



1) BEPALEN AMBITIE	2) ONDERWERP	3) BEPALEN INDICATOREN:	3) BEPALEN VOORWAARDEN (ONDERGRENSEN, BRONS) ●
Klimaatadaptatie: Ontwikkelingen zodanig realiseren dat zij bestand zijn tegen uitdagingen op het gebied van wateroverlast, droogte, hitte en overstromingen.	Wateroverlast	Schade door neerslag	In het plangebied treedt geen schade op bij een bui die 1 x per 100 jaar voor kan komen. Vitale en kwetsbare infrastructuur en voorzieningen blijven beschikbaar en bereikbaar bij een bui die 1 x per 250 jaar voor kan komen.
		Waterberging privaat terrein	Een groot deel van de neerslag (50 mm) op privaat terrein wordt geïnfiltreerd, vastgehouden en/of geborgen in voorzieningen op privaat terrein.
		Waterneutraal	De ontwikkeling gebeurt waterneutraal en leidt niet tot extra aanvoer/afvoer van water. Hemelwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden en hergebruikt in het plangebied.
		Natuurlijke afwatering	Het regenwater kan bovengronds zijn weg vinden naar een watergang of laagte in het plangebied waar het tijdelijk kan worden geborgen. Dit om overlast te voorkomen bij een bui die 1 x per 100 jaar voor kan komen.
	Overstromingsrisico	Risico-afweging bepaalt relevantie indicatoren	Een risico-afweging van de plaatselijke overstromingskansen, evacuatietijd en optredende waterdiepte op maaiveld bepaalt of een of meerdere van de volgende indicatoren van toepassing zijn of dat het risico wordt geaccepteerd.
		Schade voorkomen	Schade voorkomen (waterdiepte < 0,2 meter): bij overstromingen mag geen schade optreden aan gebouwen en elektrische installaties in de openbare ruimte en blijven hoofdwegen begaanbaar.



1) BEPALEN AMBITIE	2) ONDERWERP	3) BEPALEN INDICATOREN:	3) BEPALEN VOORWAARDEN (ONDERGRENS, BRONS) ●
Klimaatadaptatie: Ontwikkelingen zodanig realiseren dat zij bestand zijn tegen uitdagingen op het gebied van wateroverlast, droogte, hitte en overstromingen.	Overstromingsrisico (vervolg)	Schade beperken	Schade beperken (waterdiepte < 0,50 meter): er dienen maatregelen te worden genomen om schade te beperken in geval van een overstroming, mits deze doelmatig zijn.
		Vitale en kwetsbare functies beschermen	Beschermen vitale functies (waterdiepte < 2,0 meter): bij overstromingen zijn vitale functies beschermd en blijven functioneren, mits de maatregelen hiervoor doelmatig zijn gezien het regionaal of nationaal belang.
		Schuilen en evacueren	Schuilen en evacueren (waterdiepte > 2,0 meter): er moeten maatregelen worden getroffen om te evacueren in het geval van een overstroming en als de evacuatie tijd te kort is, om veilig te schuilen.
	Droogte	(Natuurlijk) watersysteem	De grondwaterstanden en de zoetwaterbeschikbaarheid zijn sturend in de functiekeuze, systeemkeuze en inrichting van het plangebied.
		Infiltratieneutraal en -positief	De inrichting van het plangebied is infiltratieneutraal bij uitbreidingslocaties en infiltratiepositief bij herontwikkeling (minimaal 50% van de jaarneerslagsom, afhankelijk van bodemtype).
		Drinkwater, regenwater en waterkwaliteit	De inrichting van het plangebied wordt zodanig ontworpen dat geen drinkwater nodig is voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte en wordt ingezet op regenwaterbenutting en verbetering van de waterkwaliteit.
		Vitale en kwetsbare functies	Vitale en kwetsbare functies moeten bestand zijn tegen langdurige droogte.



1) BEPALEN AMBITIE	2) ONDERWERP	3) BEPALEN INDICATOREN:	3) BEPALEN VOORWAARDEN (ONDERGRENS, BRONS) ●		
Klimaatadaptatie: Ontwikkelingen zodanig realiseren dat zij bestand zijn tegen uitdagingen op het gebied van wateroverlast, droogte, hitte en overstromingen.	Hitte	▪ Schaduw	Schade beperken (waterdiepte < 0,50 meter): er dienen maatregelen te worden genomen om schade te beperken in geval van een overstroming, mits deze doelmatig zijn.		
		▪ Koele plekken	Beschermen vitale functies (waterdiepte < 2,0 meter): bij overstromingen zijn vitale functies beschermd en blijven functioneren, mits de maatregelen hiervoor doelmatig zijn gezien het regionaal of nationaal belang.		
		▪ Horizontale en verticale oppervlakten	Schuilen en evacueren (waterdiepte > 2,0 meter): er moeten maatregelen worden getroffen om te evacueren in het geval van een overstroming en als de evacuatie tijd te kort is, om veilig te schuilen.		
		▪ Binnentemperatuur	De grondwaterstanden en de zoetwaterbeschikbaarheid zijn sturend in de functiekeuze, systeemkeuze en inrichting van het plangebied.		
	Bodemdaling	▪ (Natuurlijk) bodemsysteem	De natuurlijke draagkracht van de bodem is mede sturend in de functiekeuze, systeemkeuze en inrichting van het plangebied.		
		▪ Schade beheersbaar	Schade door bodemdaling blijft beheersbaar door gebiedsspecifieke keuze van die restzettingseis waarvoor de maatregelen set over de ontwerplevensduur het meest kosteneffectief is.		
	Drinkwater	▪ Aantal liter per persoon per dag (in L)	≤ 100	≤ 70	≤ 50



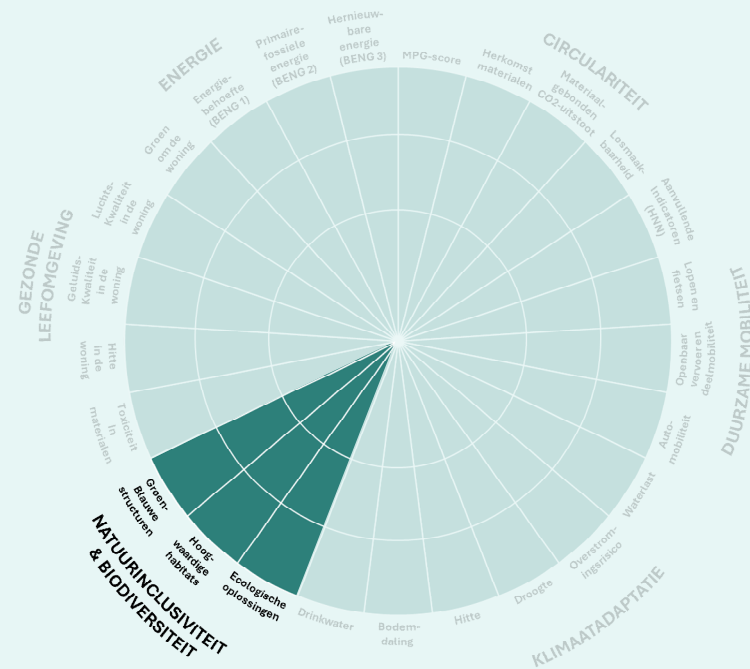
5 NATUURINCLUSIEF EN BIODIVERSITEIT



Natuurinclusief ontwikkelen is een vorm van duurzaam bouwen waarbij zodanig wordt gebouwd en ingericht dat een bouwwerk en de omliggende openbare ruimte, bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en algemene natuurwaarden. Natuurinclusief bouwen is daarmee gericht op het behoud, verbeteren en uitbreiden van biodiversiteit in de gebouwde omgeving door het creëren van geschikte habitats voor soorten.

Het thema natuurinclusiviteit en biodiversiteit is ook nauw verbonden met:

- **Klimaatadaptatie:** een natuurinclusieve omgeving draagt bij aan het klimaatadaptatieve vermogen door tegengaan van hittestress in de stad.
- **Gezonde leefomgeving:** een groene omgeving in of nabij een wijk, utiliteitsgebouw of werkplek draagt bij aan het welzijn en 'positieve gezondheid' van mensen. Mensen voelen zich gezonder, hebben aantoonbaar minder stress en komen minder vaak bij de huisarts.
- **Duurzame mobiliteit:** zorgt voor vermindering van uitstoot en biedt meer ruimte voor groen en woningbouw.



THEMA'S

(Klik om direct naar een thema te gaan)



NATUURINCLUSIEF EN BIODIVERSITEIT



1) AMBITIE	2) ONDERWERP	3) BEPALEN INDICATOREN	ONDERGRENS, BRONS 	ZILVER 	GOUD 
Natuurinclusief: Behouden, verbeteren en uitbreiden van biodiversiteit in de gebouwde omgeving door het creëren van geschikte habitats voor soorten.	Ecologische oplossingen	Ecologische oplossingen en oplossingen gebaseerd op natuurlijke processen	Ecologische oplossingen en oplossingen gebaseerd op natuurlijke processen hebben altijd de voorkeur boven technische oplossingen.	Idem brons	Idem brons
	Hoogwaardige habitats	- Het plangebied creëert, afhankelijk van de grootte, een hoogwaardige habitat voor één of meerdere soortencategorieën verdeeld in vijf hoofdgroepen: - gebouw bewonend - boom bewonend - aan struweel gebonden - aan bloemrijk grasland gebonden - aan water en oevers gebonden	Kleinschalig project: hoogwaardige habitat voor tenminste gebouw bewonende soorten.	Brons. En een hoogwaardige habitat voor een andere soortencategorie.	Zilver. En een hoogwaardige habitat voor een andere soortencategorie.
			Middelgroot project: hoogwaardige habitat voor tenminste gebouw bewonende soorten en een andere soortencategorie.	Brons. En een hoogwaardige habitat voor een andere soortencategorie.	Zilver. En een hoogwaardige habitat voor een andere soortencategorie.
			Grootschalig project: hoogwaardige habitat voor tenminste gebouw bewonende soorten en twee andere soortencategorieën.	Brons. En een hoogwaardige habitat voor een andere soortencategorie.	Zilver. En een hoogwaardige habitat voor een andere soortencategorie.



1) AMBITIE	2) ONDERWERP	3) BEPALEN INDICATOREN	ONDERGREN, BRONS 	ZILVER 	GOUD 
Natuurinclusief: Behouden, verbeteren en uitbreiden van biodiversiteit in de gebouwde omgeving door het creëren van geschikte habitats voor soorten.	Groenblauwe structuren	- Inrichting horizontaal en verticaal oppervlak in samenhang met groenblauwe structuren in plangebied: - biodivers en hoogwaardig groen op buurniveau inclusief boomkroonbedekking (in %) - gelaagdheid vegetatie en water; inclusief boomkroonoppervlak (in %)	≥ 30	≥ 37,5	≥ 45
		Gelaagdheid vegetatie en water inclusief boomkroonoppervlak (in %)	≥ 15% middelhoge vegetatie (0,5m-2,5m)	Brons. En ≥ 20% lage vegetatie (tot 0,5m) en ≥ 30% boomkroonoppervlak.	Zilver. En ≥ 10% water.



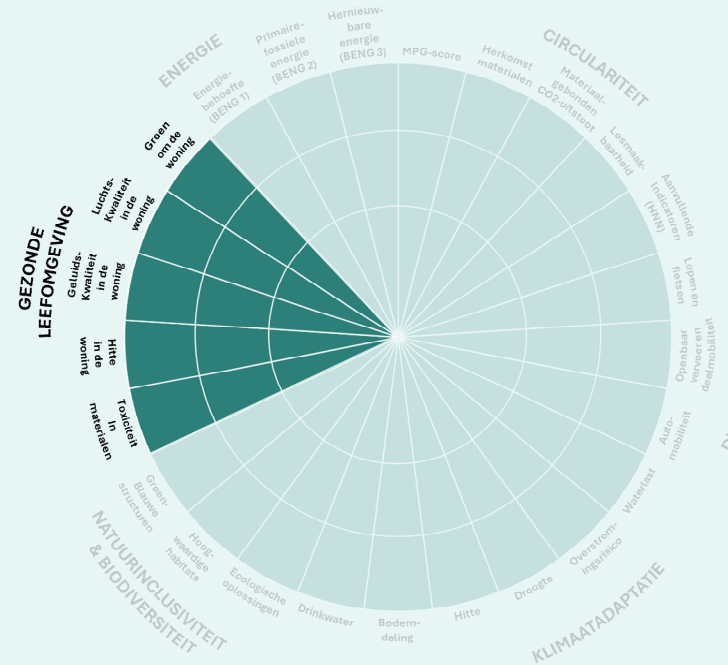
6 GEZONDE LEEFOMGEVING



Het uitgangspunt van het thema gezonde leefomgeving is gezonde woningen en gebieden te realiseren met een prettig (binnen)klimaat, vrij van schadelijke stoffen en stimulerend voor het naleven van een gezonde leefstijl.

Het thema gezonde leefomgeving is nauw verbonden met andere thema's:

- **Gezonde leefomgeving, m.b.t. hitte:** extreme, langdurige hitte vermindert het functioneren van mensen en kan schadelijk zijn voor de gezondheid.
- **Circulariteit, m.b.t. herkomst materialen:** het gebruik van biobased materialen als bouwmaterialen zorgt vanwege het vochtregulerende vermogen in veel gevallen voor een gezonder binnenklimaat.
- **Natuurinclusiviteit en biodiversiteit, m.b.t. hoogwaardige habitats en groenblauwe structuren:** een groene omgeving in of nabij een wijk, utiliteitsgebouw of werkplek draagt bij aan het welzijn en 'positieve gezond' van mensen.



THEMA'S

(Klik om direct naar een thema te gaan)



GEZONDE LEEFOMGEVING



1) AMBITIE	2) ONDERWERP	3) BEPALEN INDICATOREN:	ONDERGREN, BRONS 	ZILVER 	GOUD 
Gezonde leefomgeving: Een gezond en aantrekkelijk leefmilieu realiseren dat vrij is van gevaarlijke stoffen en prettig is in te verblijven.	Toxiciteit in materialen.	Toegepaste materialen is vrij van giftige stoffen (in %)	90	95	100
	Hitte in de woning.	Voorkomen temperatuuroverschrijding (TOjuli)	≤ 1,2	Idem brons	Idem brons
		BBL § 4.4.1 Energiezuinigheid; Artikel 4.149b	Idem brons		
	Geluidskwaliteit in de woning.	Geluidsbelasting op de gevel (in Lden)	Iedere woning heeft een geluidsbelasting op de gevel van zo min mogelijk hoeveelheid geluid gemiddeld per etmaal.	Idem brons	Idem brons
		Wet geluidhinder; artikel 83 lid 5	≤ 70 dB Lden		
	Luchtkwaliteit in de woning.	Jaargemiddelde PM2,5 (fijnstof) concentratie in de woning (in microgram/m³)	In iedere woning is de jaargemiddelde PM2,5 concentratie zo laag mogelijk.	Idem brons	Idem brons
		Afvoercapaciteit van de kookafzuiging (in m³/uur)	In iedere woning is de afvoercapaciteit van de kookafzuiging zo hoog mogelijk.	Idem brons	Idem brons
	Groen om de woning.	Oppervlakte van het plangebied (+300m met betrekking tot de 300-regel) voldoet aan de 3-30-300 regel (in %)	≥ 33	≥ 66	100



INTRODUCTIE STAP 2

Een gemeente kan verschillende rollen aannemen om tot de gewenste ruimtelijke ontwikkeling te komen: richting geven, reguleren, verbinden en stimuleren. Het instrumentarium dat kan worden benut is afhankelijk van de rol. Grofweg is onderscheid te maken tussen hard en zacht instrumentarium. Het gebruik van ‘hard instrumentarium’ vergt een bepaalde wettelijke en financiële positie van publieke partijen, terwijl zacht instrumentarium ten alle tijden kan worden benut. Hierbij geldt dat zachte sturing juist zorgt voor het vertrouwen dat juist zo hard nodig is te komen tot ‘harde’ afspraken. Er zijn dus verschillende rollen te koppelen aan het instrumentarium:

‘**Hard instrumentarium**’ is gericht op:

- A. het publiekrechtelijk sturen (rol: reguleren) op fysieke ingrepen die bijdragen aan relevante ambities;
- B. privaatrechtelijk sturen (rol: reguleren) op fysieke ingrepen die bijdragen aan relevante ambities, zowel bij actief als faciliterend grondbeleid;
- C. het financieel bevorderen (rol: stimuleren) van fysieke ingrepen die bijdragen aan relevante ambities.

‘**Zacht instrumentarium**’ is gericht op:

- D. de relatie en communicatie met partijen met als doel de organisatie en onderlinge samenwerking te bespoedigen (rol: verbinden) en partijen te inspireren om bepaalde keuzes te maken, zonder dat deze keuzes daadwerkelijk worden afgedwongen (rol: richting geven).

Of de gemeente nu actief of faciliterend grondbeleid voert (of een combinatie van beide), de gemeente kan in beide gevallen gebruik maken van het instrumentarium dat is opgenomen in het overzicht.

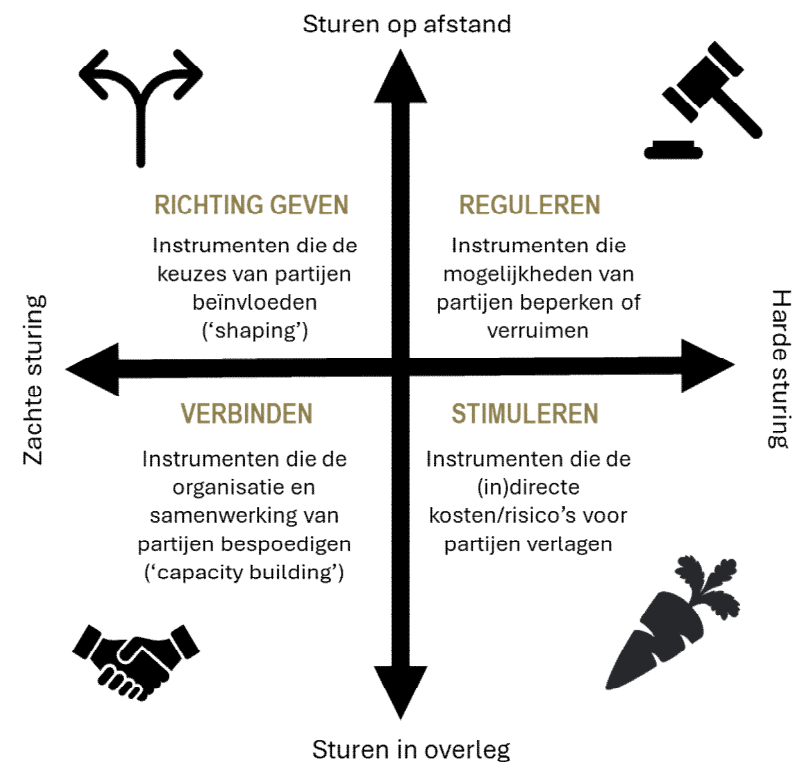
Bij **actief grondbeleid** voert de gemeente zelf alle fasen van de grondexploitatie uit: van de aankoop van de gronden, sloop, bouwrijp en woonrijp maken tot en met de uitgifte en verkoop van bouw kavels. De gemeente heeft de te ontwikkelen grond (al dan niet door onteigening of strategische verwervingen) in eigen bezit en maakt zelf het stedenbouwkundig plan. Bij actief grondbeleid heeft de gemeente dus maximale invloed op de planvorming en ambities. Dit wordt privaatrechtelijk geborgd in de **gronduitgifteovereenkomst**. Daar tegenover staat dat de gemeente wel meer financiële risico’s en investeringskosten naar zich toe trekt.

Bij **faciliterend grondbeleid** is het plangebied (grotendeels) in eigendom van private partijen die – binnen gemeentelijke randvoorwaarden – de plannings- en ontwikkelingstaken uitvoeren en daarin risicodragend investeren.

Bij faciliterend grondbeleid stelt de gemeente de kaders voor de ontwikkeling vast, maar laat ze de ontwikkeling (en winstpotenties en de risico’s daarvan) over aan ontwikkelaars, bouwers, beleggers en corporaties. Als publieke investeringen van openbaar nut nodig zijn (denk aan groen, wegen, verlichting), moet een gemeente kosten voor de aanleg van voorzieningen verhalen op de marktpartij. Doorgaans maken gemeente en marktpartij daarover afspraken in de zogenoemde **anterieure overeenkomst**. Daarin kunnen aanvullende afspraken worden gemaakt over aanvullende maatschappelijke ambities, mits partijen hierover overeenstemming bereiken. In de praktijk komt een combinatie van beide (vaak) voor.

UITKOMST STAP 2

- ✓ Inzicht in verschillende gemeentelijke rollen en bijbehorend instrumentarium



INSTRUMENTARIUM PER ROL: REGULEREN, STIMULEREN, RICHTING GEVEN EN VERBINDEN

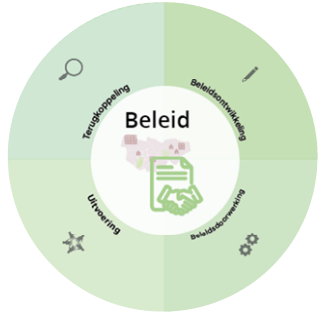
BELEIDSCYCLUS

Beleidsontwikkeling

Beleidsdoorwerking

Uitvoering

Terugkoppeling



RICHTING GEVEN EN REGULEREN: instrumenten om publiekrechtelijk te sturen

1.1 Omgevingsvisie

2.1 Omgevingswaarde

3.1 Omgevingsvergunning

4.1 Toezicht en handhaving

2.2 Omgevingsprogramma

4.2 Monitoring en evaluatie

2.3 Omgevingsplan

2.4 Grondbeleid instrumentarium

2.5 Privaatrechtelijke voorwaarden

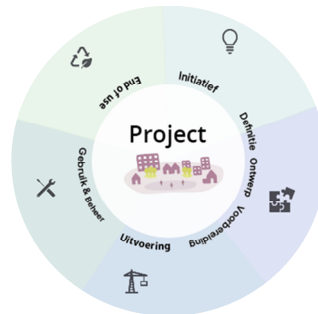
PROJECTCYCLUS

Initiatief

Definitie, ontwerp, voorbereiding

Voorbereiding en uitvoering

Gebruik en beheer



REGULEREN: instrumenten om privaatrechtelijk te sturen

2.5 Gronduitgifteovereenkomst

2.6 Anterieure overeenkomst

2.8 Publieke Programma van Eisen

STIMULEREN: instrumenten om financieel te prikkelen

2.2 Fondsvorming

3.1 Proeftuin

4.1 Subsidie (beheer en exploitatie)

2.3 Subsidies

3.2 Placemaking

Legenda

Juridisch (richting geven en/of reguleren)

= **formeel** sturen met wetten, regels of afspraken en overeenkomsten

Financieel en economisch (stimuleren)

= **informeel** sturen met financiële prikkels, belonen of belasten van bepaalde activiteiten

Communicatie en participatie (richting geven en verbinden)

= **informeel** sturen door ontwikkelen of overdragen van informatie om kennisniveau of draagvlak te vergroten

RICHTING GEVEN EN VERBINDEN: instrumenten om communicatie en samenwerking te bevorderen

1.1 Integrale gebiedsvisie

2.1 Marktbenadering

4.2 Omgevingsdialoog (beheer en exploitatie)

1.2 Omgevingsdialoog

2.4 Waardenwiel

1.3 Marktconsultatie

2.7 Spelregelkaart en kavelpaspoort

1.4 Inspiratiebezoek

1.5 Q-team



INTRODUCTIE STAP 3

Het doel van een beleidscyclus is het gestructureerd ontwikkelen, implementeren, evalueren en aanpassen van beleid om effectieve oplossingen te bieden voor maatschappelijke uitdagingen. De beleidscyclus kent verschillende schaalniveaus waarop beleid ten aanzien van TBGO tot stand kan komen: nationaal, provinciaal, regionaal en lokaal. Zo vormen de Nationale Omgevingsvisie (**NOVI**), het besluit kwaliteit leefomgeving (**Bkl**) en het besluit bouwen werken leefomgeving (**Bbl**) een ruimtelijk kader voor de Provinciale Omgevingsvisie (**POVI**) en regionale programmeringsafspraken. Deze kaders zijn, naast locatie specifieke kaders, weer van invloed op de totstandkoming van gemeentelijk beleid.

Zoals de schematische weergave van de beleidscyclus (bron: [informatiepunt leefomgeving](#)) hiernaast laat zien, zijn vier fasen te onderscheiden, waaraan bepaalde (**juridische**) instrumenten uit de Omgevingswet zijn gekoppeld. Met de inzet van deze instrumenten geeft de overheid (Rijk, Provincie of gemeente) publiekrechtelijk sturing aan het toekomstbestendig maken van gebouwen en gebieden. Daarmee heeft de overheid een overwegend regulerend en kaderstellend karakter.

In fase 2, de toepassing van dit Handelingsperspectief, wordt er dieper ingegaan hoe TBB kan worden verankerd in de Omgevingswet (Omgevingsvisie, -programma en -plan) en in het Publiek Programma van Eisen (projectcyclus).

WIE TE BETREKKEN?

- ✓ Beleidsmedewerkers die gaan over de thema's energie, duurzaamheid, circulariteit, klimaat, biodiversiteit, openbare ruimte en leefomgeving
- ✓ Planologen en omgevingsjurist (voor publieke borging)
- ✓ Contractspecialisten (voor private borging)

WAT HEB JE NODIG?

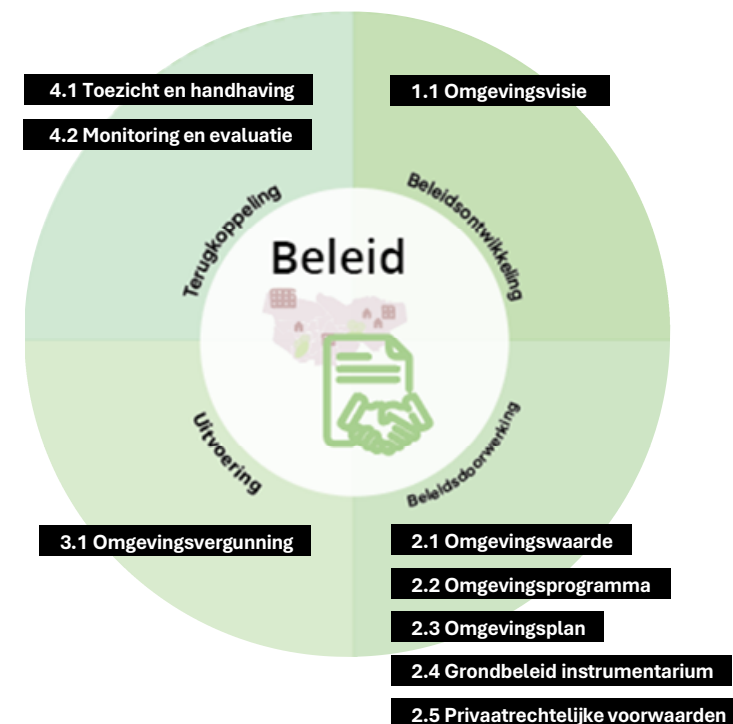
- ✓ Doelenboom
- ✓ Instrumentariumbibliotheek beleidscyclus

UITKOMST STAP 3

- ✓ Uitwerking van de wijze waarop ambities en subdoelstellingen (publiekrechtelijk) kunnen worden geborgd in de beleidscyclus

BELEIDSCYCLUS

(Klik om direct naar instrument te gaan)



TOELICHTING FASEN BELEIDSCYCLUS

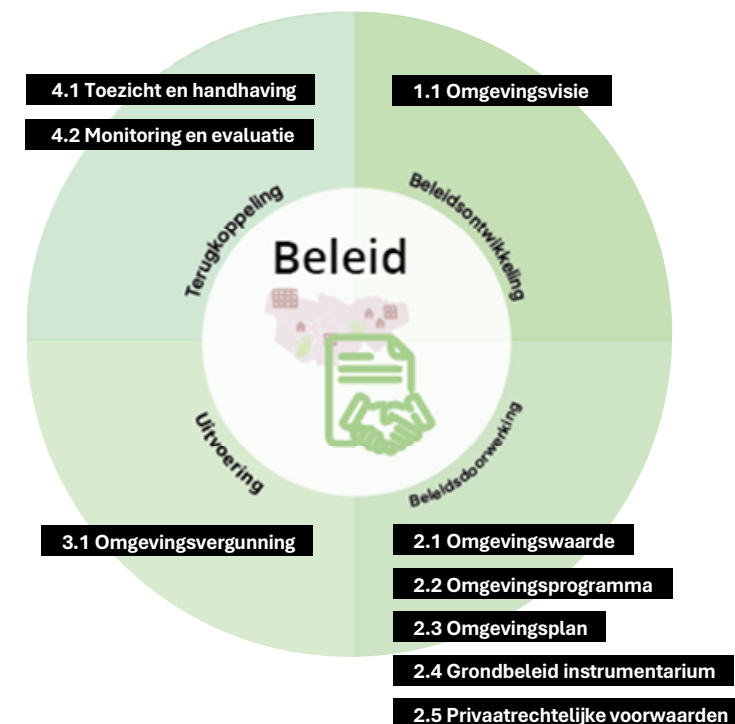
- 1. Beleidsontwikkeling:** een visie vormen op de fysieke leefomgeving, waaronder toekomstbestendigheid. Dit wordt vastgelegd in de Omgevingsvisie waarin de strategische hoofdkeuzes van beleid voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn zijn gemaakt. Belangrijke input voor een Omgevingsvisie is het resultaat van de vorige fase ‘terugkoppeling’. Ofwel: monitoring en evaluatie. De signalen uit monitoring en evaluatie kunnen aanleiding zijn voor aanpassing van een Omgevingsvisie.
- 2. Beleidsdoorwerking:** het juridisch vastleggen van de gewenste kwaliteiten die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie. Dat kan bijvoorbeeld door eisen vast te leggen in Omgevingswaarden, of door een programma vast te stellen. Daarnaast kunnen partijen, op basis van de vastgestelde visie voor het gebied, beslissen grondbeleidinstrumentarium in te zetten, zoals de Wet Voorkeursrecht gemeenten.
- 3. Uitvoering:** de fase waarin initiatiefnemers, zoals burgers, bedrijven of overheden die iets willen ontwikkelen, activiteiten en projecten uitvoeren. Waar inkadering van activiteiten door de overheid nodig is, gebeurt dat zo veel mogelijk door algemene regels. Als toestemming van de overheid nodig is, verloopt dit in principe via een Omgevingsvergunning.

Daarnaast kent de Omgevingswet het projectbesluit. Hiermee kan een overheidsinstantie zelf de regie nemen over de besluitvorming voor een project waarvoor zij verantwoordelijk is.

- 4. Terugkoppeling:** met toezicht en handhaving ziet de overheid toe op naleving van de algemene regels en vergunningvoorschriften. Via monitoring brengt de overheid de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in beeld. Uit evaluatie blijkt of bijstelling van beleidsdoelen en/of aanpassing van de inzet van instrumenten nodig is. Hierna start fase 1 ‘beleidsontwikkeling’ opnieuw.

BELEIDSCYCLUS

(Klik om direct naar instrument te gaan)



1.1 Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie legt de gemeente haar ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vast. De gemeente stelt één Omgevingsvisie voor het hele grondgebied vast. Een Omgevingsvisie bevat een beschrijving van de kwaliteiten van de Omgevingsvisie, hoofdlijnen van voorgenomen ontwikkelingen en hoofdzaken van integraal beleid.

De gemeente neemt - indien toepasselijk - het bestaand strategisch beleid op in de Omgevingsvisie en trekt de bestaande strategische beleidsdocumenten in. Moeten onderdelen van deze documenten blijven gelden naast de Omgevingsvisie (bijvoorbeeld vanwege verschil in abstractieniveau)? Dan geeft de gemeente in de Omgevingsvisie aan wat de verhouding tot het beleid in het beleidsdocument is. Het beleidsdocument kan dan blijven gelden. Daarnaast is het mogelijk in het Omgevingsplan te verwijzen naar strategisch beleid wanneer dit concrete regelgeving en/of criteria omvat.

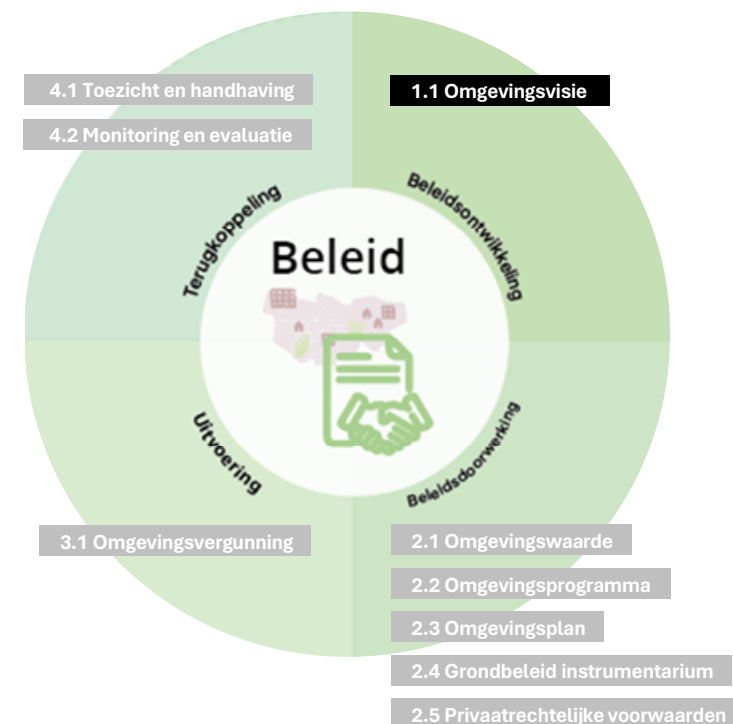
CHECKLIST/ACTIES

- ☐ **1.1** – Scherp samen met relevante beleidsmedewerkers de Omgevingsvisie aan op basis van de ambities en uitgangspunten in de doelenboom.

Link naar praktijkvoorbeeld	Alle duurzaamheidsthema's beschreven:
Omgevingsvisie Haarlem 2045.pdf	Ja
Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn	Ja
Omgevingsvisie Hoeksche Waard	Ja
Omgevingsvisie Nieuwegein	Ja
Omgevingsvisie Amsterdam	Ja
Omgevingsvisie Rotterdam	Ja
Stadsvisie Capelle aan de IJssel	Ja

BELEIDSCYCLUS

(Klik om direct naar instrument te gaan)



2.1 Omgevingswaarde

Een Omgevingswaarde is een van de instrumenten waarmee overheden het beleid van een Omgevingsvisie kunnen uitvoeren. Hiermee kan de gemeente, provincie of het Rijk de kwaliteit vastleggen die ze voor de fysieke leefomgeving wil bereiken. Deze kwaliteit moet objectief vast te stellen zijn en meetbaar. Het gaat dan bijvoorbeeld om waarden voor de luchtkwaliteit of de waterkwaliteit.

De gemeente kan afwijkende en aanvullende omgevingswaarden opstellen. Afwijken van opgestelde normen van het Rijk of de provincie kan alleen wanneer het strengere normen zijn. Aanvullende Omgevingswaarde geeft een extra norm die van belang is voor een onderwerp dat het Rijk regelt, terwijl het niet afwijkt. Het Rijk stelt bijvoorbeeld eisen aan luchtkwaliteit, maar niet specifiek over de emissies van roet. Het is dus mogelijk hier aanvullende Omgevingswaarde voor op te stellen.

- Voor een Omgevingswaarde geldt een monitoringsplicht en als deze (dreigt) te worden/wordt overschreden, geldt een programmaplicht (zie artikel 20.1 Ow).
- Voordat een Omgevingswaarde wordt vastgesteld, dient onderzoek te zijn verricht door een onafhankelijk deskundige ter onderbouwing. Ook moet worden vermeld of sprake is van een resultaat- of inspanningsverplichting, er kan een termijn worden gesteld en welke bevoegdheden worden ingezet om de Omgevingswaarden te bereiken.
- Omgevingswaarden wordt verankerd in het Omgevingsplan.

- Een voorwaarde voor een Omgevingswaarde is dat het bestuursorgaan de mogelijkheid moet hebben om maatregelen te treffen, om aan de Omgevingswaarde te voldoen. Daarnaast moeten er middelen beschikbaar zijn.

Risico: als niet wordt voldaan aan een Omgevingswaarde loopt het bestuursorgaan een risico daarvoor (civiel) te worden aansprakelijk gesteld door degene die daardoor (dreigt) te worden benadeeld (via een onrechtmatige daadactie).

Disclaimer: de Omgevingswaarden zijn opgesteld ter inspiratie. Het vereist maatwerk en zorgvuldig onderzoek voorafgaand aan de vaststelling. De keuze te werken met Omgevingswaarden is een bestuurlijke afweging.

Enkele voorbeelden zijn eisen ten aanzien van:

Milieu: luchtkwaliteit, geluidbelasting, bodemkwaliteit

Ecologie: biodiversiteit per soort of habitat, minimum groen

Gezondheid & klimaat: hittestress, afstand tussen woonwijken en veehouderijen, eisen aan vergroening of verkoeling

Water: regenwateropvang, afvoercapaciteit

Mobiliteit & leefbaarheid: luchtverontreiniging verkeer

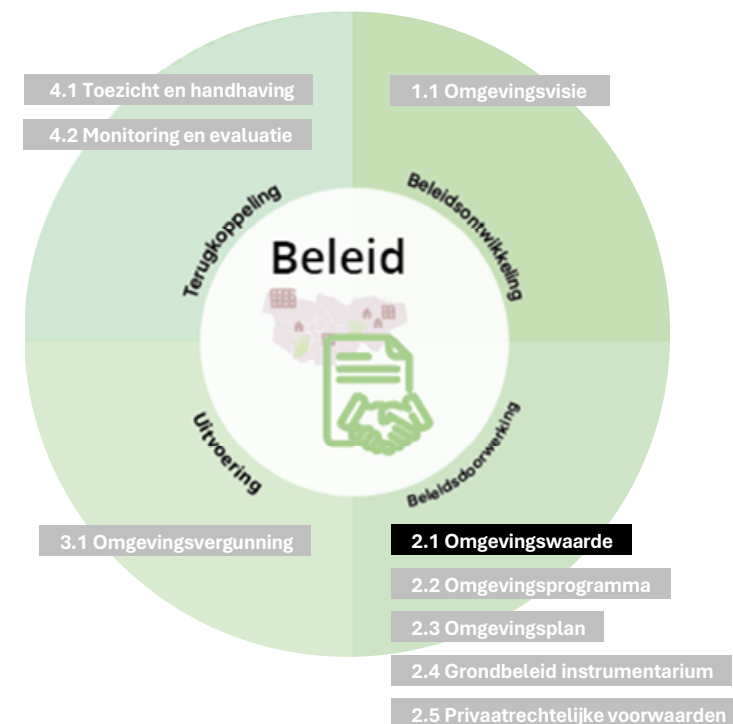
Cultureel erfgoed & landschap: inrichting openbare ruimte

CHECKLIST/ACTIES

- ☐ **2.1** – Onderzoek welke indicatoren uit de doelenboom kansrijk zijn om vast te leggen in Omgevingswaarden.

BELEIDSCYCLUS

(Klik om direct naar instrument te gaan)



2.2 Omgevingsprogramma

Het programma is een flexibel instrument dat de overheid kan inzetten voor uitwerking, doorwerking of uitvoering van beleid. Een programma bevat: (i) een uitwerking van het te voeren beleid voor de ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming of het behoud daarvan en/of (ii) maatregelen om aan een of meer Omgevingswaarden te voldoen of een of meer andere doelstellingen voor de fysieke leefomgeving te bereiken.

Het programma is zelfbindend voor de gemeente. Wel kan het burgers en bedrijven stimuleren.

Voor bepaalde onderwerpen verplicht de Omgevingswet het opstellen van een programma. Voor gemeenten zijn dit:

- Actieplan geluid;
- Saneringsprogramma wegen onder beheer van de gemeente;
- en Programma bij (dreigende) overschrijding omgevingswaarde.

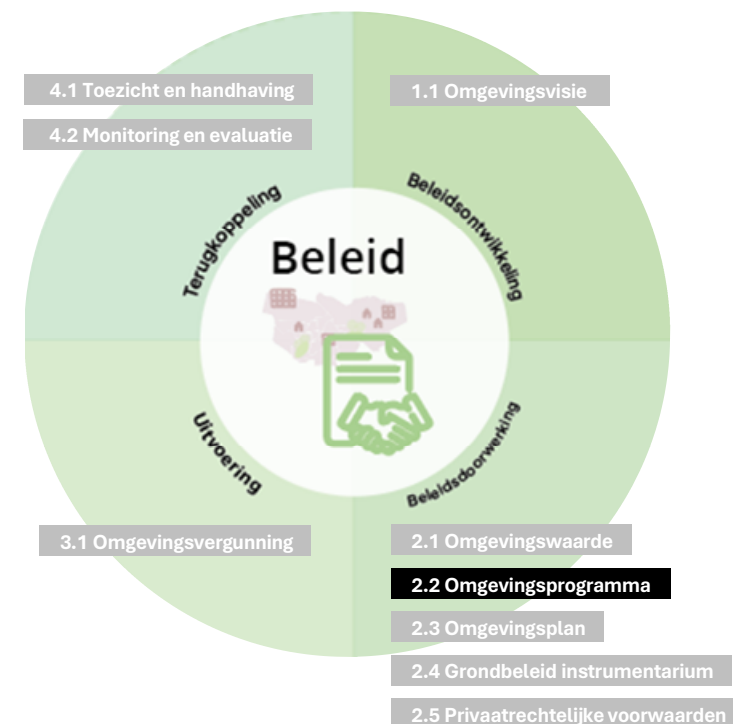
CHECKLIST/ACTIES

- ☐ **2.2** – Onderzoek voor welke thema's of gebieden een Omgevingsprogramma kansrijk kan zijn.

Link naar praktijkvoorbeeld	Alle duurzaamheidsthema's beschreven:
Omgevingsprogramma duurzaam Veere 2022-2025 definitief.pdf	Ja
Omgevingsprogramma duurzaam bouwen: woningbouw 2022 (nieuwegein.nl)	Ja
Programma Duurzaamheid 2023 – 2026: Capelle verandert duurzaam (alleen thema's energietransitie, klim	Circulariteit, energietransitie, klimaatadaptatie en biodiversiteit
Omgevingsprogramma Overvecht (gebied in gemeente Utrecht)	Ja

BELEIDSCYCLUS

(Klik om direct naar instrument te gaan)



2.3 Omgevingsplan

In de Omgevingsvisie zegt de gemeente hoe zij het leefgebied wil ontwikkelen en beschermen. Die keuzes werkt zij uit in haar Omgevingsplan. Het Omgevingsplan bevat algemene *juridisch bindende* regels voor de gemeente, waarin zij aangeeft welke activiteiten zij wel of niet toestaat in haar grondgebied. Denk aan zaken zoals wonen, recreatie of bedrijvigheid. Het Omgevingsplan vervangt het geldende bestemmingsplan en de beheersverordening uit de Wet ruimtelijke ordening. De gemeente heeft een eigen afwegingsruimte bij het opstellen van deze regels, waarbij zij rekening houdt met alle betrokken belangen. Het doel is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te bereiken.

Planregels kunnen van toepassing zijn op projectniveau, gebiedsniveau of thematisch zijn. Het doel staat in de planregels centraal. In de planregels is het doel van de regel opgenomen (doelvoorschrift). Daarbij is een specifieke maatregel opgenomen hoe aan het doel wordt voldaan (middelvoorschrift) en wordt de mogelijkheid geboden voor het nemen van een gelijkwaardige maatregel. Een gelijkwaardige maatregel is een alternatief voor een voorgeschreven maatregel, waarmee hetzelfde doel wordt behaald als is beoogd met de voorgeschreven maatregel. Bij maatregelen in het Omgevingsplan moet het bevoegd gezag gelijkwaardige maatregelen beoordelen.

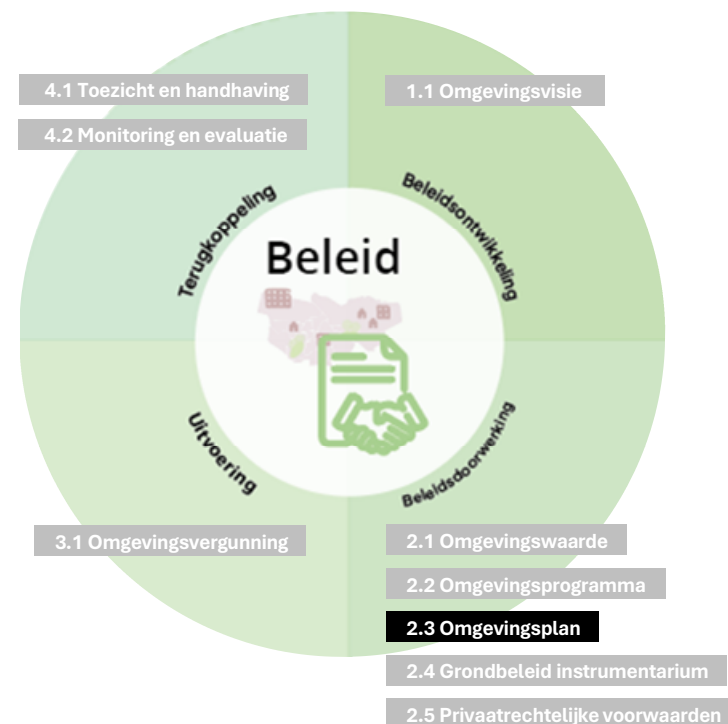
Er zijn nog geen complete voorbeelden van een Omgevingsplan beschikbaar. Wel zijn er [voorbeeld planregels](#) opgesteld door Circulaw. Let wel, dit zijn modelteksten, toets het altijd op de gemeentelijke context.

CHECKLIST/ACTIES

- ☐ **2.3** – Bepaal welke voorwaarden uit de doelenboom kunnen worden opgenomen in het Omgevingsplan.

BELEIDSCYCLUS

(Klik om direct naar instrument te gaan)



2.4 Grondbeleid (instrumentarium)

Algemeen gemeentelijk grondbeleid kan kaders stellen voor de gemeente over hoe de gemeente omgaat met gronden. Een gemeente kan bijvoorbeeld kaders stellen over wanneer actief grondbeleid wordt toegepast en welke instrumenten de gemeente hierbij hanteert (bijvoorbeeld Onteigening, Grondverwerving, Erfpacht en Voorkeursrecht). Om privaatrechtelijk invloed uit te kunnen oefenen op ontwikkelingen kan het wenselijk zijn actief grondbeleid te voeren. Hierbij kunnen beleidsdoelstellingen privaatrechtelijk worden afgedwongen. Dit is wenselijk wanneer publiekrechtelijk nog niet voldoende kaders en regelgeving is om de beoogde doelstellingen af te dingen.

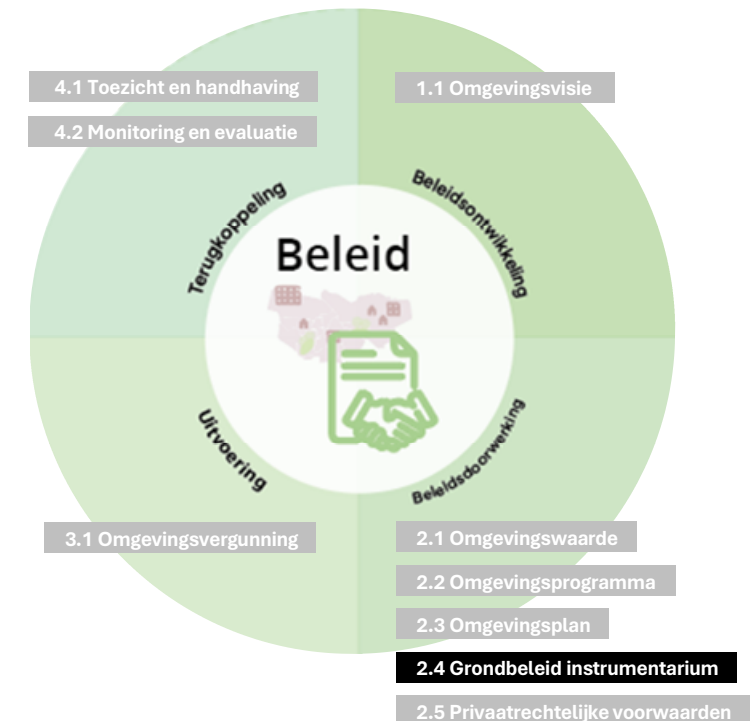
CHECKLIST/ACTIES

- ☐ **2.4** – Bepaal of het grondbeleid aansluit op de gemeentelijke doelstellingen rondom toekomstbestendige gebiedsontwikkeling. Zijn ambities publiekrechtelijk voldoende geborgd, of is actief grondbeleid noodzakelijk?

Link naar praktijkvoorbeeld	Toelichting
Nota Grondbeleid Koersen op Waarden Eindhoven	Voorbeeld waarin extra aandacht is voor het realiseren van maatschappelijke waarden met grondbeleid.
Nota Rotterdams grondbeleid	Voorbeeld waarin een actievere rol van de gemeente is uitgewerkt om de toenemende complexiteit en het ambitieniveau te borgen. Heldere visualisatie van hoe het grondbeleid kan worden ingezet om doelstellingen te halen.

BELEIDSCYCLUS

(Klik om direct naar instrument te gaan)



2.5 Privaatrechtelijke voorwaarden

Privaatrechtelijke voorwaarden zijn afspraken die de gemeente met partijen vastlegt in een overeenkomst (gronduitgifte of anterieure overeenkomst). Deze voorwaarden regelen bijvoorbeeld kostenverhaal, betalingsregelingen en andere maatwerkafspraken tussen de gemeente en de initiatiefnemer van een bouwproject en reiken verder dan de voorwaarden die zijn opgenomen in een Omgevingsplan.

CHECKLIST/ACTIES

- ☐ **2.5** – Stel op basis van de uitgangspunten en indicatoren uit de doelenboom een generiek overzicht met voorwaarden die niet publiekrechtelijk zijn geborgd. Deze lijst kan als standaard/template gelden bij het sluiten van private overeenkomsten*.

**Daarbij zijn er beperkingen over het privaatrechtelijk overeenkomen van (bovenwettelijke) voorwaarden, zie voorbeelddocument.*

Link naar praktijkvoorbeeld

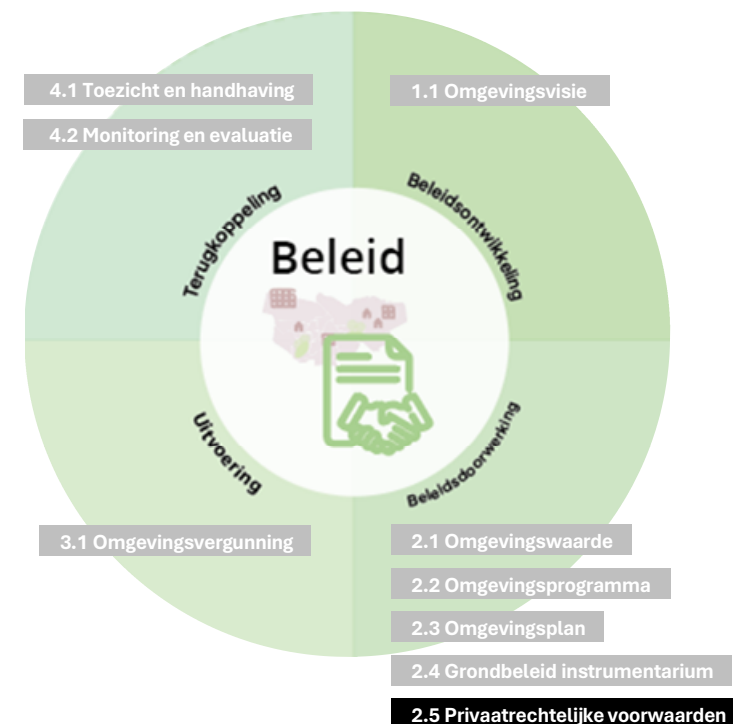
[Voorbeeldteksten anterieure overeenkomst](#)

Toelichting

Modelteksten en toelichting anterieure overeenkomst voor toekomstbestendig bouwen

BELEIDSCYCLUS

(Klik om direct naar instrument te gaan)



3.1 Omgevingsvergunning

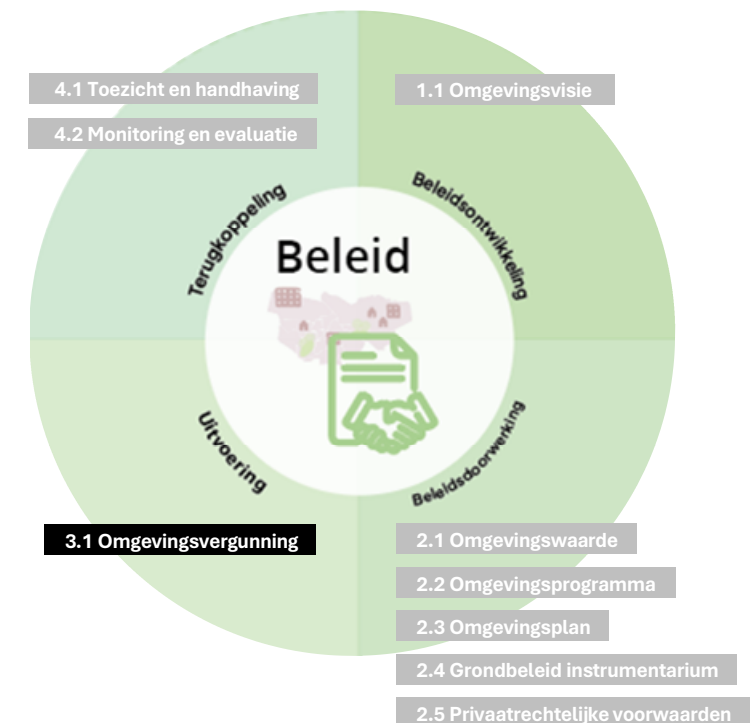
Een gemeente kan een aanvraag voor een Omgevingsvergunning toetsen op basis van verschillende criteria. Deze criteria zijn vastgelegd door het Rijk in onder andere het Bkl en door de gemeente in het Omgevingsplan. Het is mogelijk in het Omgevingsplan te verwijzen naar beleidsstukken die toetsingscriteria voor een Omgevingsvergunning bevatten. Bij het formuleren van criteria voor een Omgevingsvergunning is het van belang om een afweging te maken tussen het gewenste ambitieniveau, de praktische uitvoerbaarheid en ruimte voor maatwerk.

CHECKLIST/ACTIES

- ❑ **3.1** – Onderzoek of de indicatoren uit de doelenboom zijn vertaald in concrete toetsingscriteria en zijn opgenomen in de Omgevingsvisie, dan wel bovenliggende strategische beleidsdocumenten of uitvoeringsdocumenten.

BELEIDSCYCLUS

(Klik om direct naar instrument te gaan)



4.1 Toezicht en handhaving

Met toezicht en handhaving ziet de overheid toe op naleving van de algemene regels en vergunningsvoorschriften.

Handhaving:

De gemeente kan in de uitvoering van haar beleid wet- en regelgeving toepassen die partijen verplichten aan bepaalde doelstellingen te voldoen. Wanneer partijen niet aan deze wet- en regelgeving voldoen kan een gemeente hierop handhaven middels de last onder dwangsom, de last onder bestuursdwang, de bestuurlijke boete, de bestuurlijke strafbeschikking en de strafbaarstelling op grond van de Wet op de economische delicten.

Zorgplicht:

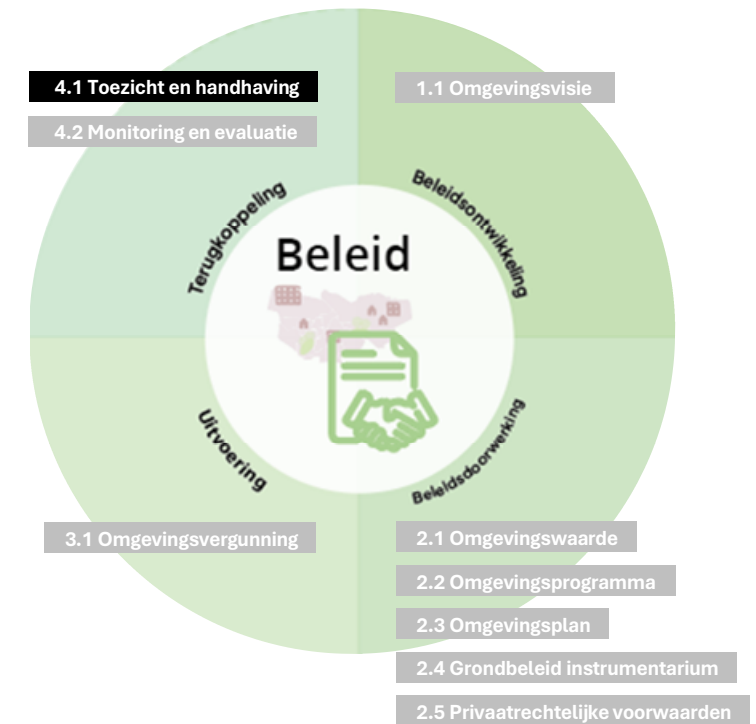
Daarnaast kan de gemeente een beroep doen op de zorgplicht voor ondernemers en particulieren. Dit komt er op neer dat wanneer de gemeente kan aantonen dat een partij een activiteit uitvoert die aanzienlijke nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving heeft (bodem, water of lucht), ze handavingsmaatregelen kan nemen. De gemeente kan eveneens aanvullende zorgplichten opleggen in de verordeningen of Omgevingsplannen. De zorgplicht is een instrument om op meer flexibele wijze partijen te dwingen zich aan bepaalde beleidsdoelstellingen te committeren.

CHECKLIST/ACTIES

- ☐ **4.1** – Onderzoek of de elementen uit de doelenboom voldoende zijn ingebed in het proces van toezicht en handhaving.

BELEIDSCYCLUS

(Klik om direct naar instrument te gaan)



4.2 Monitoring en evaluatie

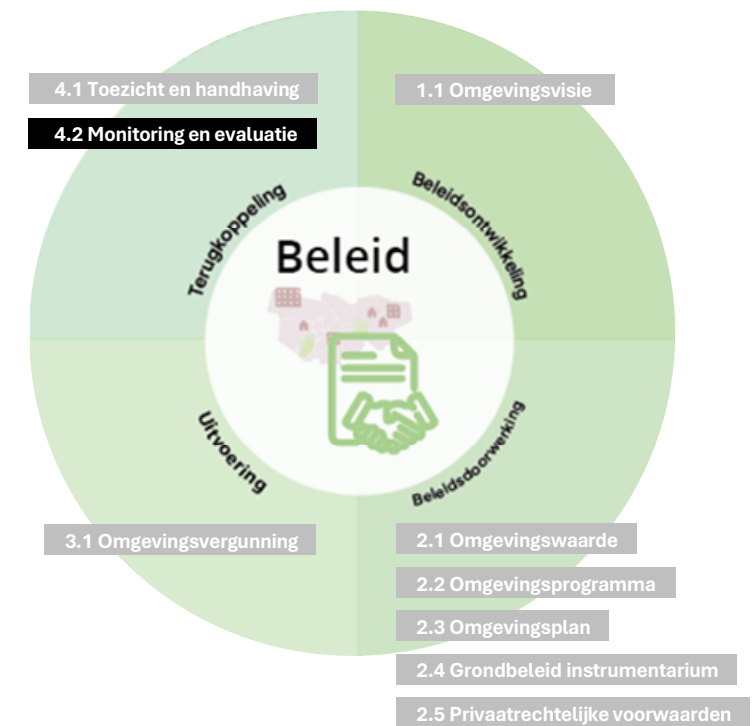
Via monitoring brengt de overheid de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in beeld. Uit evaluatie blijkt of bijstelling van de beleidsdoelen en/of aanpassing van de inzet van instrumenten nodig is.

CHECKLIST/ACTIES

- ☐ **4.2** – Zorg dat de doelenboom toekomstbestendige gebiedsontwikkeling onderdeel wordt van de monitoring en evaluatiecyclus.

BELEIDSCYCLUS

(Klik om direct naar instrument te gaan)



INTRODUCTIE STAP 4

Om toekomstbestendige gebieden te realiseren, is het noodzakelijk dat integrale doelstellingen (stap 1) vroegtijdig in het gebiedsontwikkelingsproces worden gedefinieerd, geconcretiseerd en verankerd. De beleidscyclus (stap 3) vormt een juridische basis om sturing te geven aan het beoogde plan, als ook het sluiten van privaatrechtelijke overeenkomsten (**reguleren**). Daarnaast kunnen gemeenten informeel sturen door in te zetten op financieel-economisch instrumentarium (**stimuleren**) of instrumentarium op het gebied van communicatie en participatie (**richting geven en verbinden**). Kansrijke instrumenten per fase van het gebiedsontwikkelingsproces zijn in de figuur hiernaast schematisch weergegeven.

UITKOMST STAP 4

- ✓ Uitwerking van de wijze waarop ambities en subdoelstellingen (publiekrechtelijk) kunnen worden geborgd in de projectcyclus

WIE BETREKKEN?

- ❑ Beleidsmedewerkers die gaan over de thema's energie, duurzaamheid, circulariteit, klimaat, biodiversiteit, openbare ruimte en leefomgeving

WAT HEB JE NODIG?

- ✓ Doelenboom
- ✓ Beleidscyclus
- ✓ Instrumentarium projectcyclus

Legenda instrumentarium

Juridisch (richting geven en/of reguleren)

= **formeel** sturen met wetten, regels of afspraken en overeenkomsten

Financieel en economisch (stimuleren)

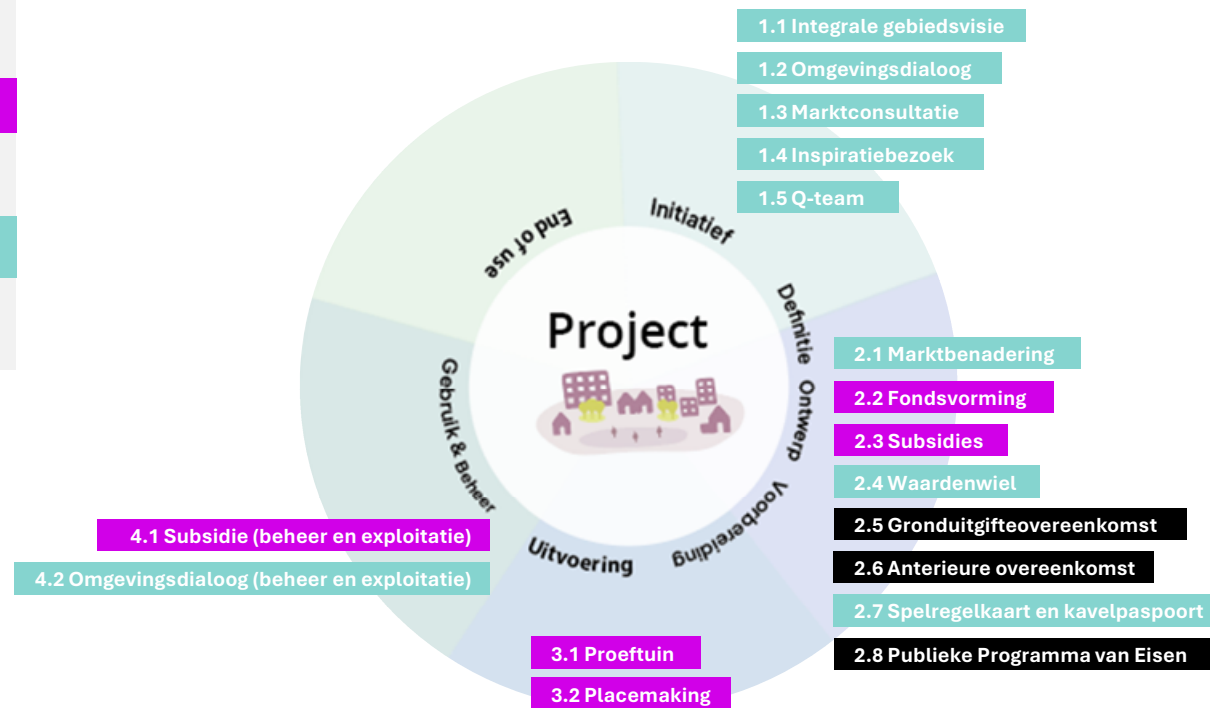
= **informeel** sturen met financiële prikkels, belonen of belasten van bepaalde activiteiten

Communicatie en participatie (richting geven en verbinden)

= **informeel** sturen door ontwikkelen of overdragen van informatie om kennisniveau of draagvlak te vergroten

PROJECTCYCLUS

(Klik om direct naar instrument te gaan)



TOELICHTING FASEN PROJECTCYCLUS

De initiatieffase is bedoeld te onderzoeken of de beoogde (her)ontwikkeling van een gebied gewenst is en of er betere alternatieven zijn. Hiermee worden op hoofdlijnen de uitgangspunten voor de ontwikkeling in beeld gebracht. Op basis van het geldende beleid, ruimtelijke situatie en de Omgevingsaspecten worden randvoorwaarden voor de locatie opgesteld en vastgelegd in een gebiedsvisie of herontwikkelplan en een programma van uitgangspunten. Een vroegtijdige dialoog opstarten met (potentieel) belanghebbenden (Omgevingstafel of marktconsultatie) waar verschillende belangen integraal samenkomen in verschillende oplossingsrichtingen en een gedragen toekomstbeeld (co-creatie) is de belangrijkste uitdaging.

De haalbaarheidsfase is een intensieve en complexe fase van de (her)ontwikkeling. In deze fase ligt de verantwoordelijkheid voornamelijk aan de kant van de overheid. In deze fase wordt het integraal (stedenbouwkundig) ontwerp opgesteld op basis van het programma van uitgangspunten. Hierna volgt een 'reken- en tekenproces' waarbij de financiële en maatschappelijke haalbaarheid (value case) van het plan worden getoetst en waar nodig geoptimaliseerd.

Als het Omgevingsplan nog niet is vastgesteld of moet worden gewijzigd, wordt het Omgevingsplan samen met het beeld- of Omgevingskwaliteitsplan parallel aan het integraal ontwerp uitgewerkt en vastgesteld.

In deze fase is het van belang om als gemeente of provincie na te denken over de eigen rol en mogelijke samenwerkingsconstructies of toekenning van subsidies om de plannen haalbaar te maken en tot realisatie te kunnen brengen.

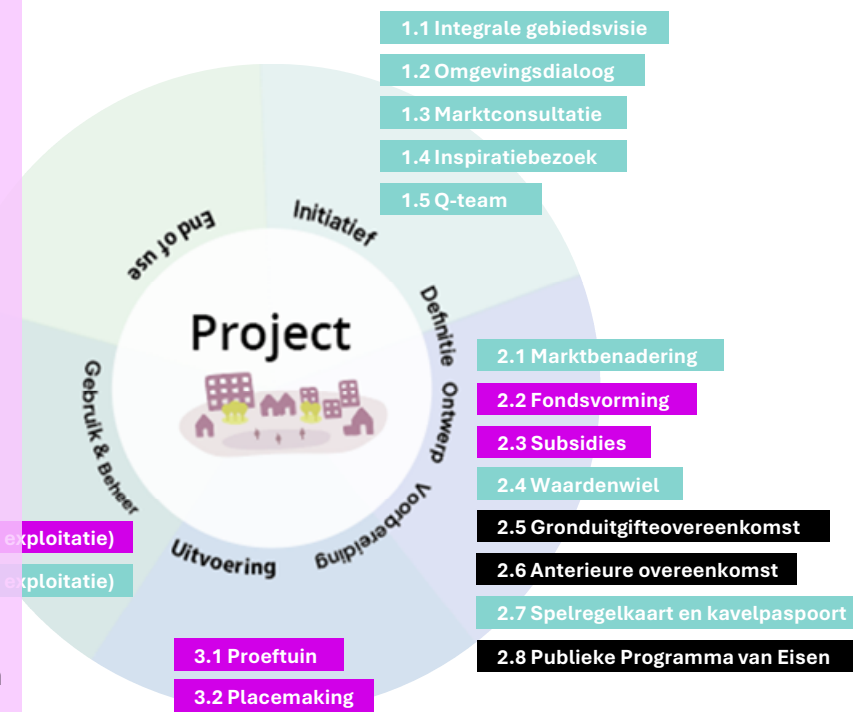
De realisatiefase is gericht op de daadwerkelijke uitvoering van het integraal ontwerp, zoals vastgesteld tijdens de haalbaarheidsfase. Aan het begin van deze fase wordt de Omgevingsvergunning aangevraagd. Afhankelijk van de beoogde (her)ontwikkeling kunnen hier flink wat jaren overheen gaan. Daarom is het belangrijk na te denken hoe invulling wordt gegeven aan deze fase. Is het bijvoorbeeld zinvol om placemaking activiteiten te organiseren? Daarnaast is de context van gebieds-ontwikkeling veranderlijk (denk aan veranderende duurzaamheidseisen of stijgende bouwkosten). Om de toekomstbestendigheid van plannen te waarborgen, is het tussentijds toetsen van ambities en de haalbaarheid van plannen zinvol.

De gebruik en beheerfase is gericht op het in stand houden en onderhouden van de ontwikkeling. Het monitoren van de voortgang op essentiële thema's, zoals vastgelegd in de gebiedsvisie en het nastreven van bepaalde certificering kunnen hiervan ook onderdeel zijn. Daarnaast is het van belang juist in deze fase een Omgevingsdialoog te voeren om uitdagingen en kansen in een gebied vroegtijdig te signaleren.

In de **end of use fase** wordt gestuurd op hoogwaardig hergebruik.

PROJECTCYCLUS

(Klik om direct naar instrument te gaan)



1.1 Integrale gebiedsvisie

In een integrale gebiedsvisie worden, op basis van de Omgevingsvisie en strategisch beleid, gezamenlijke doelen vastgesteld en inzichtelijk gemaakt wat de ambities zijn voor het gebied, bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid, energie, efficiënt ruimtegebruik, inclusiviteit, economische profilering of financieel. In een integrale visie is een afweging gemaakt tussen verschillende ambities, zijn deze geconcretiseerd voor het gebied en is een ruimtelijke vertaling aanwezig. Het vormt daarmee een basis voor uitwerking van onder andere gebiedsgerichte programma's waarmee uitvoering kan worden gegeven aan de bredere ambities uit de Omgevingsvisie.

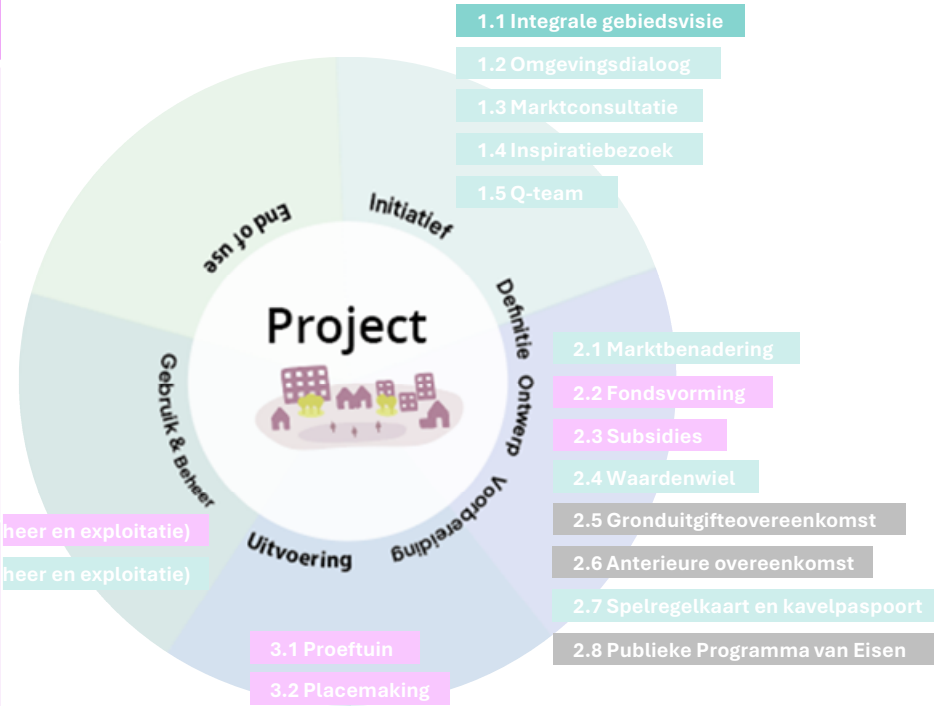
CHECKLIST/ACTIES

- ❑ 1.1 – Veranker de thema's uit de doelenboom/ Omgevingsvisie in de gebiedsvisie of het herontwikkelplan. Bepaal daarbij welk ambitieniveau per thema gewenst/haalbaar is voor het specifieke project.

Link naar praktijkvoorbeeld	Toelichting
Gebiedsvisie Alexanderknoop Rotterdam	Voorbeeld waarin per deelgebied een vertaling is gemaakt naar concrete bebouwingsprincipes en bandbreedtes voor het programma.
Rivierzone Vlaardingen	Voorbeeld waarin globale (programmatische en ruimtelijke) principes voor deelgebieden zijn geformuleerd. <i>*Deze visie is opgesteld vóór ingang van de omgevingswet. Er bestaat enige overlap met het abstractieniveau van de Omgevingsvisie.</i>
Gebiedsvisie Stationsdistrict Nijmegen	Voorbeeld van een gebiedsvisie waarin onder andere spelregels zijn opgenomen voor verschillende speerpunten voor het gebied. Ook wordt ingegaan op concrete ontwikkelingen in het gebied en wordt een ontwikkelstrategie geschetst.

PROJECTCYCLUS

(Klik om direct naar instrument te gaan)



1.2 Omgevingsdialoog (co-creatie)

Omgevingsdialoog (of co-creatie) kan worden toegepast bij de totstandkoming van beleidsstukken, visies en strategieën, Omgevingsplannen en ontwerpen. Bij co-creatie hebben deelnemers (gelijkwaardig) zeggenschap in het planvormingsproces. Dit in tegenstelling tot informatiesessies waarbij vooral sprake is van eenrichtingsverkeer tussen planvormers en de omgeving. Goed ingestoken co-creatie genereert tijdens de voorbereiding en uitwerking, naast inzicht in de fysieke ontwikkelingskansen ook sociaal, relationeel, politiek en financieel kapitaal.

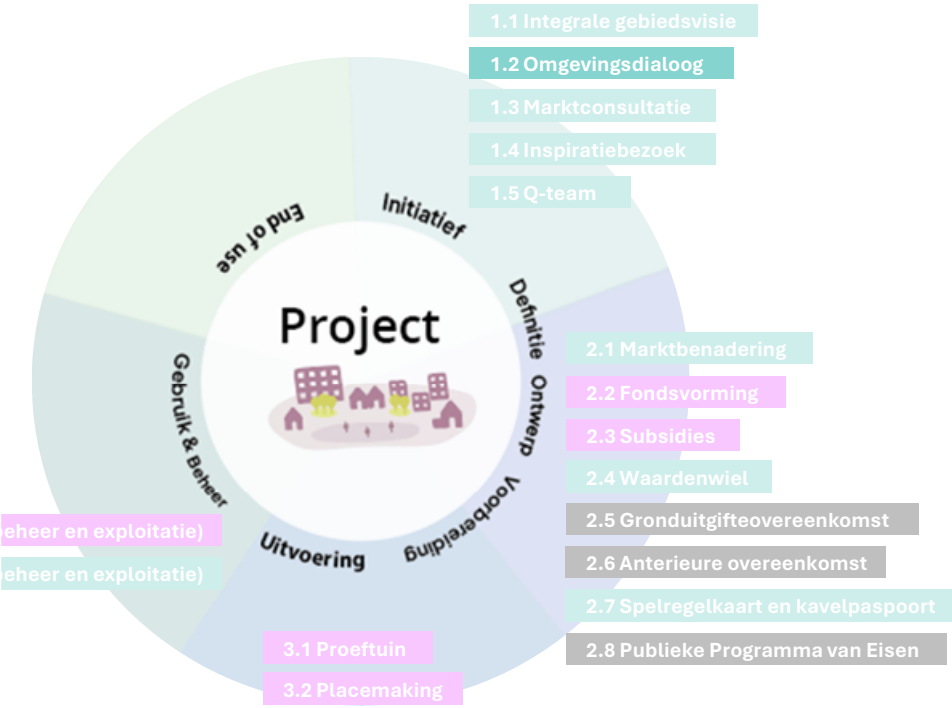
CHECKLIST/ACTIES

- ❑ 1.2 – Veranker de thema’s uit de doelenboom in het participatieproces.

Link naar praktijkvoorbeeld	Toelichting
Nieuw perspectief polder Hegewarren – Open Kaart (deopenkaart.nl)	Team van 17 betrokkenen die gezamenlijk de mogelijkheden verkennen.
Co-creatie Seeligkwartier Breda - Artikel met meer informatie over het Seeligkwartier	In vijf verschillende sessies werken aan een de gebiedsvisie.
Verslag omgevingsdialoog Het Grootkwartier Den Bosch	Voorbeeld waarin meerdere vormen van participatie zijn gebruikt voor planvorming.
Voorbeeld spelregels omgevingsdialoog Loon op Zand	De gemeente heeft spelregels opgesteld voor het voeren van een zorgvuldige omgevingsdialoog.

PROJECTCYCLUS

(Klik om direct naar instrument te gaan)



1.3 Marktconsultatie

Een marktconsultatie is een proces waarbij de gemeente contact opneemt met de markt om informatie in te winnen, meningen te verzamelen, en potentiële oplossingen te verkennen voor de beoogde (her)ontwikkeling voordat een definitieve beslissing wordt genomen over een project of een aanbesteding. Het doel van een marktconsultatie is de kennis en ervaring van de marktpartijen te benutten en input te krijgen die kan helpen bij het vormgeven van plannen, specificaties of beleid.

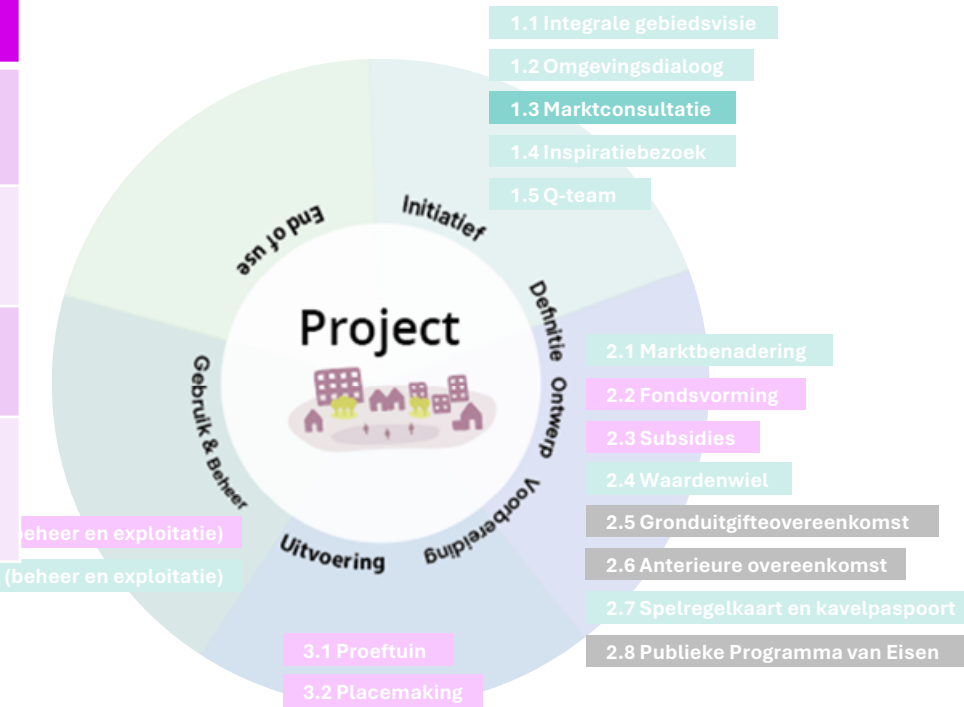
CHECKLIST/ACTIES

- ❑ **1.3** – Indien van toepassing is het zinvol om de beoogde ambities per thema al vroegtijdig kenbaar te maken richting de markt. Een marktconsultatie kan helpen bij het schetsen van realistische doelstellingen voor het gebied.

Link naar praktijkvoorbeeld	Toelichting
Marktconsultatie Gebiedsontwikkeling Maasterras Dordrecht	Zie de documenten van de publicatie voor onder andere voorbeeldvragen.
Marktconsultatie Gebiedsontwikkeling Havenstraatterrein	Zie de documenten van de publicatie voor onder andere voorbeeldvragen.
Stappenplan marktconsultatie	Stappenplan opgezet door PIANOo. Zie hier praktijkvoorbeelden.
Verslag Marktconsultatie Mobiliteitsstrategie M4H Rotterdam	Voorbeeld van een marktconsultatie voor een specifiek thema van gebiedsontwikkeling.

PROJECTCYCLUS

(Klik om direct naar instrument te gaan)



1.4 Inspiratiebezoek

Inspiratiesessies en projectbezoeken kunnen de creativiteit stimuleren door het tonen van innovatieve benaderingen, ontwerpen en oplossingen ter bevordering van ruimtelijke kwaliteit die zijn toegepast in vergelijkbare projecten elders. Dit helpt bij het ontwikkelen van nieuwe ideeën en het verkennen van mogelijkheden voor de (her)ontwikkeling van gebieden. Ook stelt dit belanghebbenden in staat praktijkervaring op te doen en directe inzichten te verkrijgen in wat wel en niet werkt. Het kan helpen bij het identificeren van succesfactoren en mogelijke valkuilen.

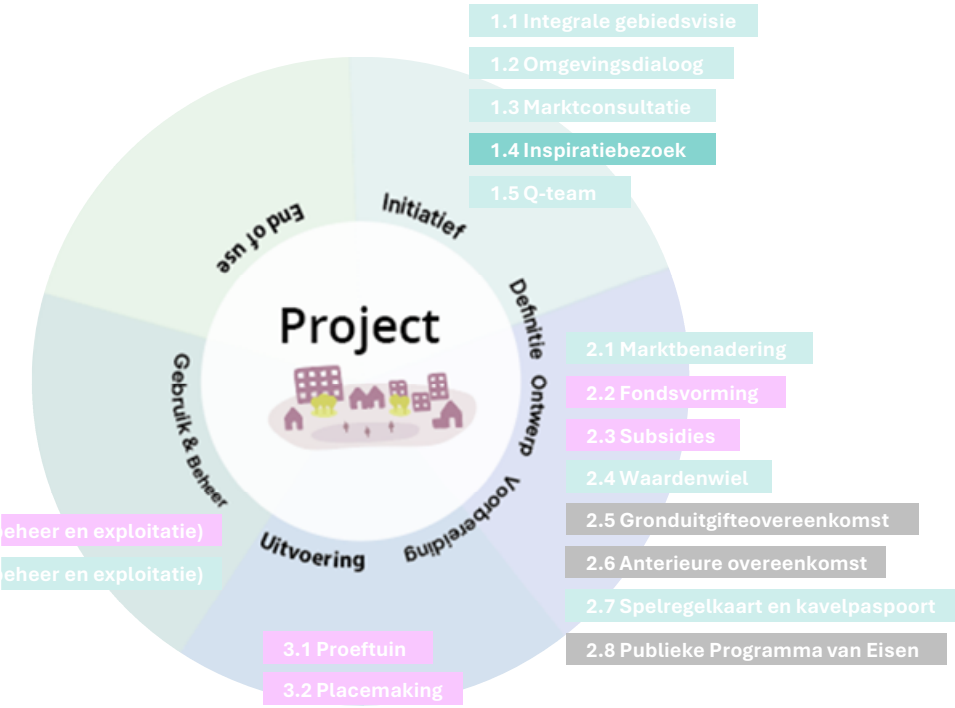
CHECKLIST/ACTIES

- ❑ 1.4 – Bepaal of een inspiratiebezoek met interne en/of externe stakeholders kan helpen in het vergroten van draagvlak voor de projectspecifieke ambities en concrete oplossingen/maatregelen.

Link naar praktijkvoorbeeld	Toelichting
Schiphol Trade Park, de circulaire hotspot van Europa	Voorbeeld van een toekomstbestendige ontwikkeling van een bedrijvenpark. Bij de gebiedsontwikkeling werden circulaire principes toegepast, onder andere een materialenpaspoort. En worden duurzaamheidseisen gesteld aan de bedrijven die zich vestigen.
Handreiking Cirkelstad Zuid-Holland: 'Laten zien dat circulair bouwen gewoon kan' - Circulair - Zuid-Holland	Voorbeeld van inspiratiebezoek van project volgens Het Nieuwe Normaal (HNN).

PROJECTCYCLUS

(Klik om direct naar instrument te gaan)



1.5 Q-team/expert team

Een Q-team adviseert onafhankelijk over de uitwerking van de ruimtelijke ambities door de opdrachtnemer. Het team is een breed samengestelde adviescommissie met vertegenwoordigers vanuit verschillende (ontwerp) disciplines. Een Q-team is waardevol in het geval van een gevoelig, complex, innovatief project of in het geval van een project waarbij er veel marge voor interpretatie is.

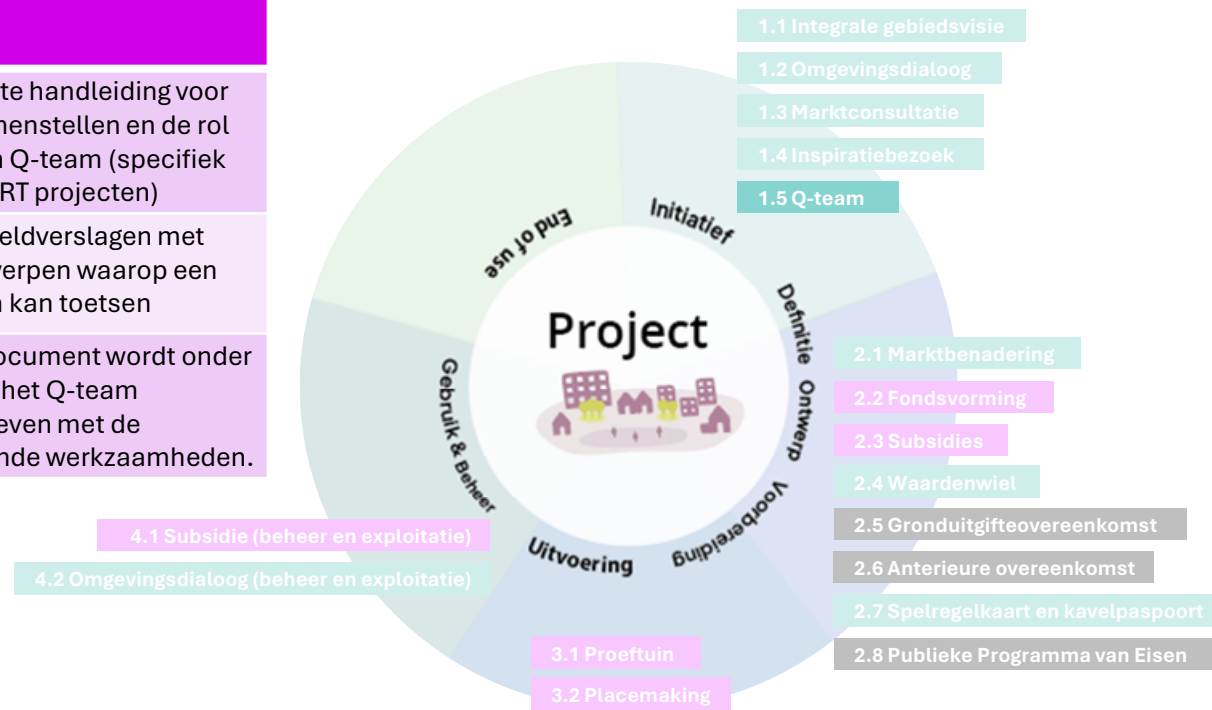
CHECKLIST/ACTIES

- ❑ **1.5** – Bepaal of er bepaalde expertise op relevante thema's ontbreekt om ambities op zorgvuldige wijze uit te werken in concrete projecten.

Link naar praktijkvoorbeeld/handleiding	Toelichting
Help een Q-team! Publicatie College van Rijksadviseurs	Concrete handleiding voor het samenstellen en de rol van een Q-team (specifiek voor MIRT projecten)
Q-team Welstand Feyenoord City rotterdam.nl	Voorbeeldverslagen met onderwerpen waarop een Q-team kan toetsen
Proces document gemeente Nieuwegein	In dit document wordt onder andere het Q-team beschreven met de bijhorende werkzaamheden.

PROJECTCYCLUS

(Klik om direct naar instrument te gaan)



2.1 Marktbenaderingsstrategie

Een marktbenaderingsstrategie is een plan dat bepaalt hoe een gebied zal worden ontwikkeld, gegeven de marktvraag en andere relevante factoren. Het omvat de manier waarop ontwikkelaars, investeerders en overheden het gebied positioneren, welke functies het zal hebben en hoe het wordt gecommercialiseerd. Het kiezen van de juiste marktbenaderingsvorm is afhankelijk van de gewenste rolverdeling, het gemeentelijk beleid en aanbestedingsrichtlijnen (waaronder het Didam-arrest).

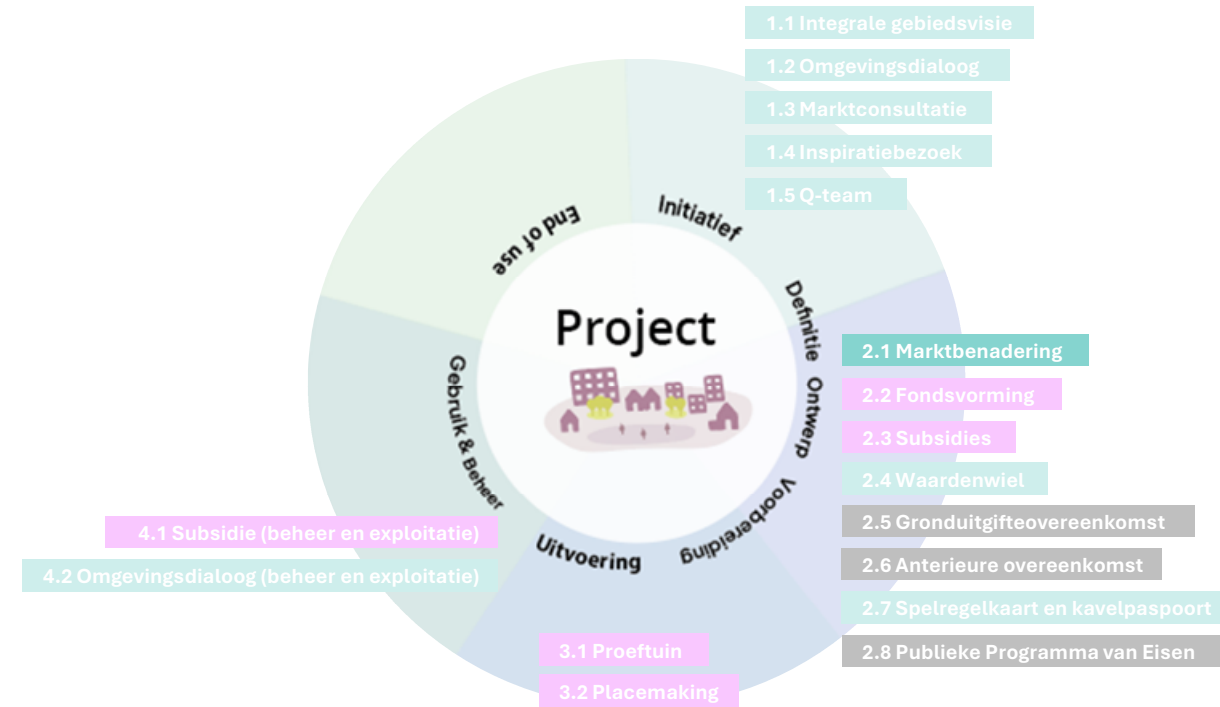
Zie [stap 2, rolbepaling](#).

CHECKLIST/ACTIES

- ❑ **2.1** – Bepaal welke rol je als gemeente inneemt in een bepaald project en wat de gemeente verwacht van de markt. Dit is mede afhankelijk van de project-eigenschappen en marktcondities. Stel een gemeente brede aanpak op waarbij verschillende scenario's worden uitgewerkt, zodat tenderprocedures en beoordelingen op eenduidige wijze verlopen.

PROJECTCYCLUS

(Klik om direct naar instrument te gaan)



2.2 Fondsvorming

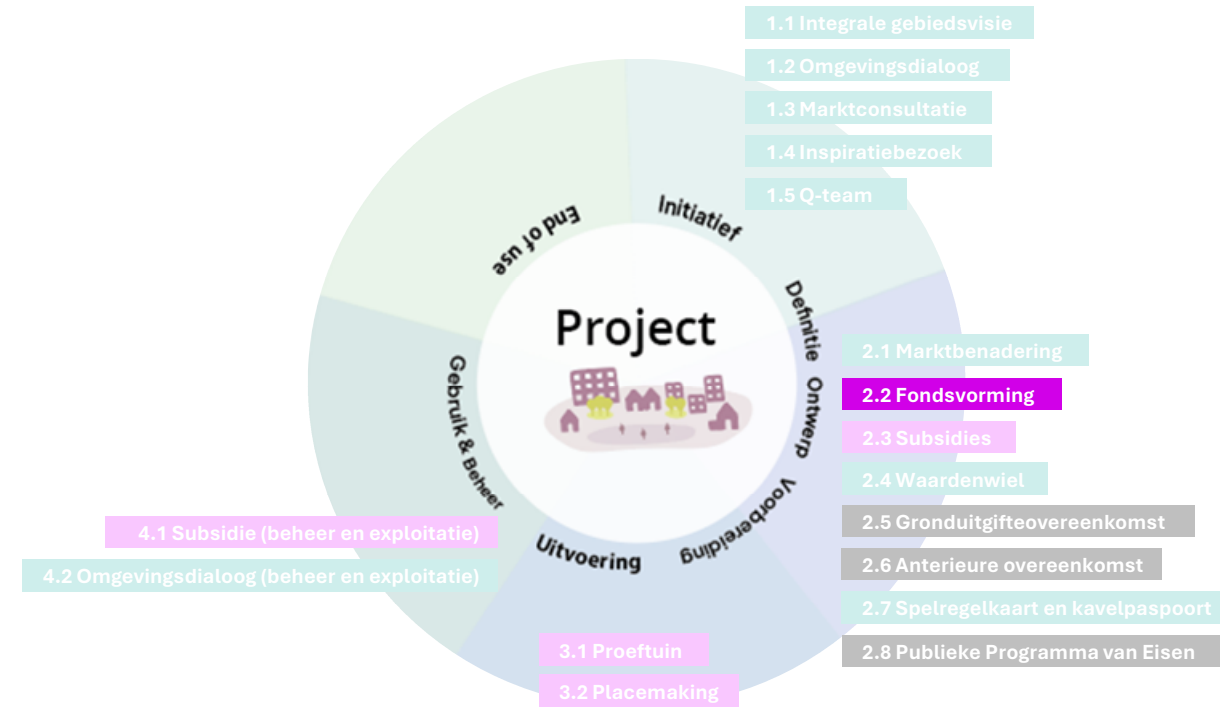
Het gebiedsfonds wordt door de gemeente gebruikt voor gebiedsinvesteringen, zoals in infrastructuur, ruimtelijke kwaliteit en meer. Private partijen die actief zijn in het gebied waar het fonds betrekking op heeft en daar vastgoed ontwikkelen of transformeren, betalen een exploitatiebijdrage (ook wel: gebiedsbijdrage). De exploitatiebijdrage komt in het gebiedsfonds. Het fonds wordt zo weer gevuld, waarna het geld opnieuw kan worden gebruikt, namelijk voor andere publieke voorzieningen in het gebied.

CHECKLIST/ACTIES

- ☐ **2.2** – Bepaal of het oprichten van een gebiedsfonds kansrijk is voor het behalen van doelstellingen.

PROJECTCYCLUS

(Klik om direct naar instrument te gaan)



2.3. Subsidies

Subsidies zijn een éénmalige financiering die worden verstrekt door het Rijk, provincies of gemeenten en kunnen verschillend van aard zijn. In de Handreiking en toolkit grootschalige bedrijventerreinen (Stec groep, 2023) worden verschillende subsidieprogramma's op verschillende schaalniveaus besproken. Enkele voorbeelden zijn: HIRB+ Ondersteuning toekomstbestendige werklocaties, subsidie - Provincie Noord-Holland, Financiering en subsidies duurzame bedrijventerreinen (rvo.nl)

CHECKLIST/ACTIES

- ❑ **2.3** – Bepaal of er subsidiemogelijkheden zijn voor ontwikkelende partijen, zodat eventuele onrendabele toppen op investeringen in de relevante thema's kunnen worden gedekt.

Subsidies

[Overzicht subsidies Volkshuisvesting Nederland VROM](#). Overzicht van meerdere subsidies, onderstaande lijst is een selectie hieruit, inclusief aanvullende subsidies.

[MIA EIA Infographic Gebouwde Omgeving rvo](#)

[Subsidieregeling duurzaam maatschappelijk vastgoed \(DUMAVA\) | RVO.nl](#)

[Tijdelijke regeling capaciteit decentrale overheden voor klimaat- en energiebeleid \(CDOKE\) \(rvo.nl\)](#)

[Ontzorgingsprogramma maatschappelijk vastgoed \(rvo.nl\)](#)

[ISDE: Subsidie voor verduurzaming van uw woning \(rvo.nl\)](#)

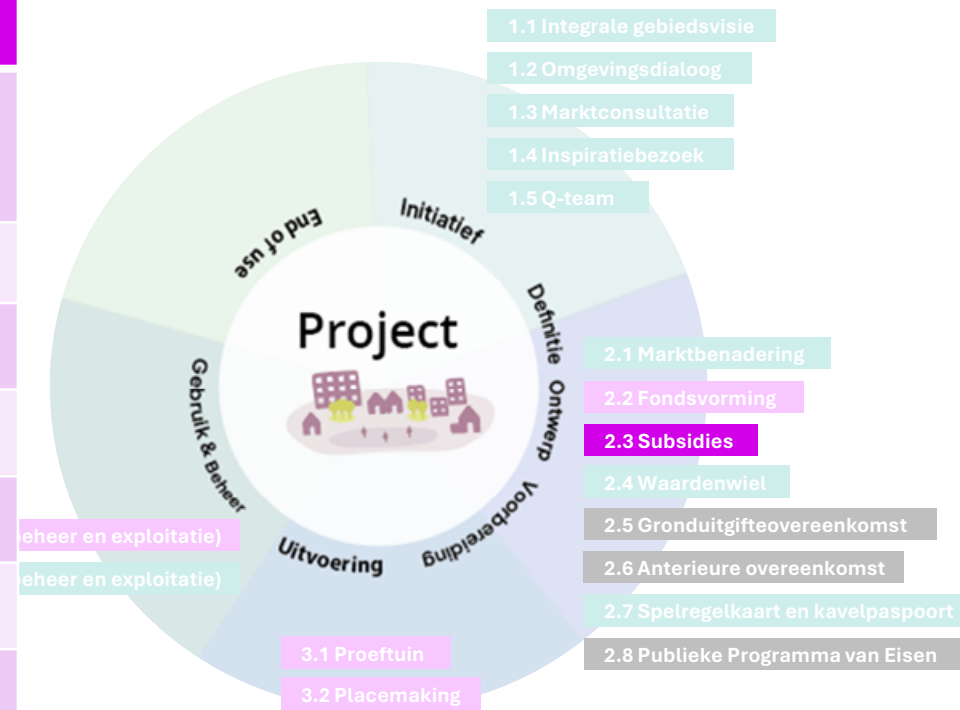
[Meer SDE++-subsidie voor energie-opwek en CO₂-vermindering bedrijven in 2024 \(rvo.nl\)](#)

[Woningbouwimpuls | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)

[Volkshuisvesting Nederland \(Subsidie voor onrendabele transformatieprojecten, bedoeld voor ontwikkelaars\).](#)

PROJECTCYCLUS

(Klik om direct naar instrument te gaan)



2.4 Waardenwiel

Een waardenwiel is een methode om de kwaliteit van een (her)ontwikkelingsproject te beoordelen en te prioriteren op basis van verschillende criteria of waarden. Deze systemen worden vaak gebruikt om een gestructureerde benadering te bieden bij de beoordeling van alternatieve plannen of voorstellen voor gebiedsontwikkeling. Ze helpen bij het wegen van verschillende factoren en het nemen van weloverwogen beslissingen die rekening houden met diverse belangen en doelstellingen.

CHECKLIST/ACTIES

- ❑ **2.4** – Check of de gemeente een methode voorhanden heeft om plannen van ontwikkelende partijen te toetsen aan de mate waarin deze plannen bijdragen aan gestelde ambities.

Link naar praktijkvoorbeeld

[Rijk als rentmeester: sturen op maatschappelijke meerwaarde | Nieuwsbericht | College van Rijksadviseurs](#)

[Maatschappelijke impactanalyse gemeente Alphen aan den Rijn](#)

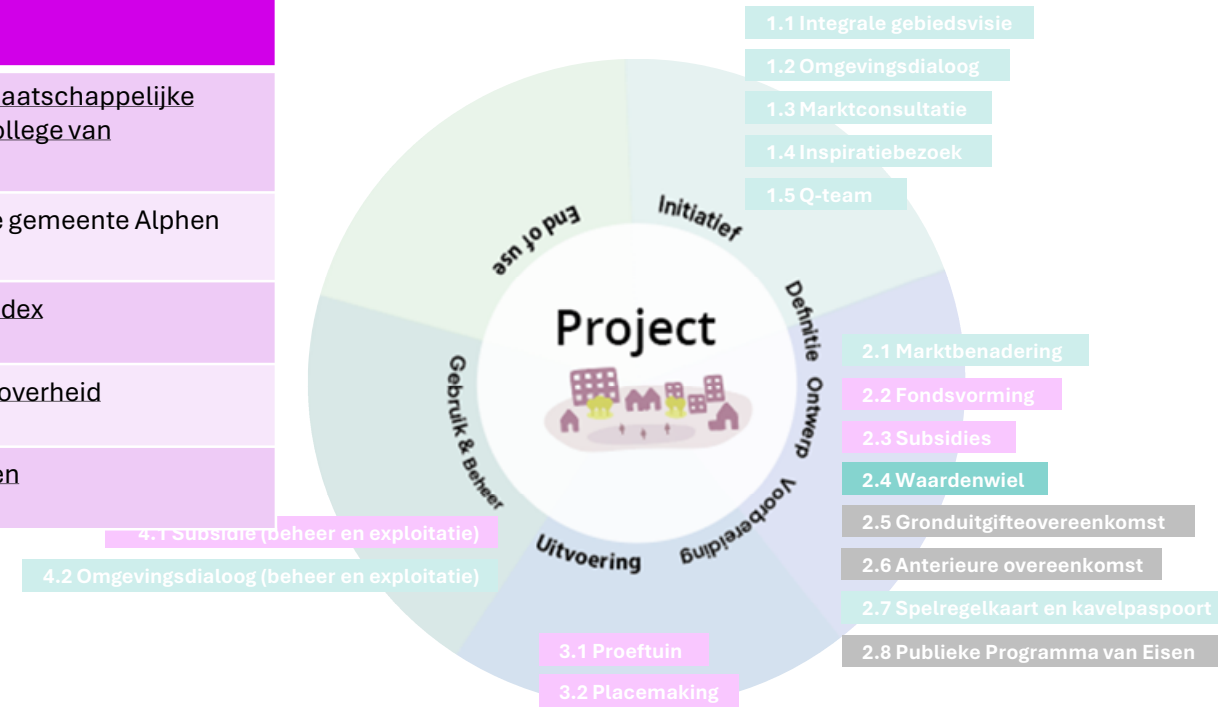
[Gemeentelijke Duurzaamheidsindex](#)

[Ambitieweb Bedrijfsvoering Rijksoverheid](#)

[Vergelijk meerdere waardenwielen](#)

PROJECTCYCLUS

(Klik om direct naar instrument te gaan)



2.5 Gronduitgifteovereenkomst

Gronduitgifteovereenkomst: bij een gronduitgifteovereenkomst koopt de partij (meestal een ontwikkelaar of koper) het eigendom van de grond van de grondeigenaar. Hierdoor wordt de koper de volledige eigenaar van zowel het land als alle structuren die erop worden gebouwd. Dit is een meer traditionele vorm van vastgoedtransactie waarbij de eigendomsrechten overgaan van de ene partij naar de andere.

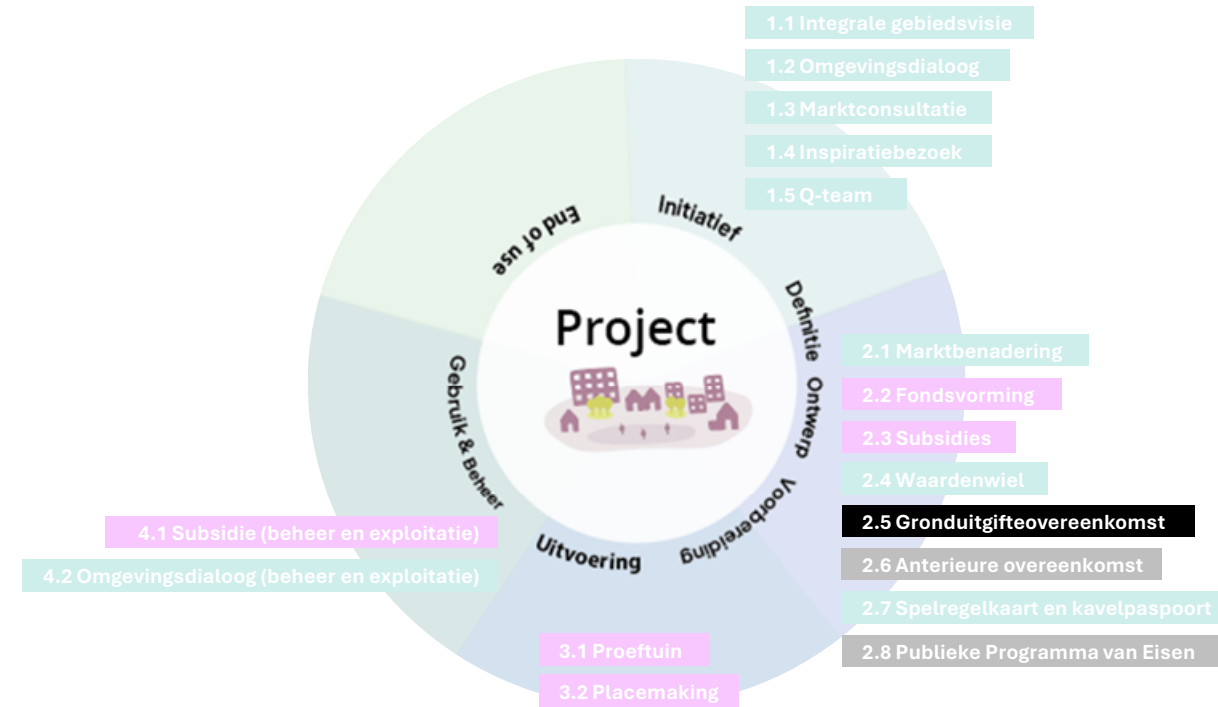
Erfpachtovereenkomst: bij een erfpachtovereenkomst krijgt de erfpachter het recht het land te gebruiken zonder de volledige eigendom ervan te verwerven. De grondeigenaar behoudt het eigendom van de grond, maar geeft de erfpachter het recht om het te gebruiken voor een overeengekomen periode. De erfpachtovereenkomst kan verschillende voorwaarden bevatten, zoals de duur van het erfpachtrecht, de jaarlijkse erfpachtcanon (een vergoeding voor het gebruik van de grond), en eventuele bepalingen met betrekking tot ontwikkeling en gebruik.

CHECKLIST/ACTIES

- ☐ **2.5** – Afhankelijk van de rolbepaling van de gemeente (zie stap 2), kan het noodzakelijk zijn privaatrechtelijke voorwaarden op te nemen in een gronduitgifteovereenkomst. Stel hiervoor een gemeente breed voorbeeld op, zodat private afspraken op een eenduidige manier worden vastgelegd.

PROJECTCYCLUS

(Klik om direct naar instrument te gaan)



2.6 Anterieure overeenkomst

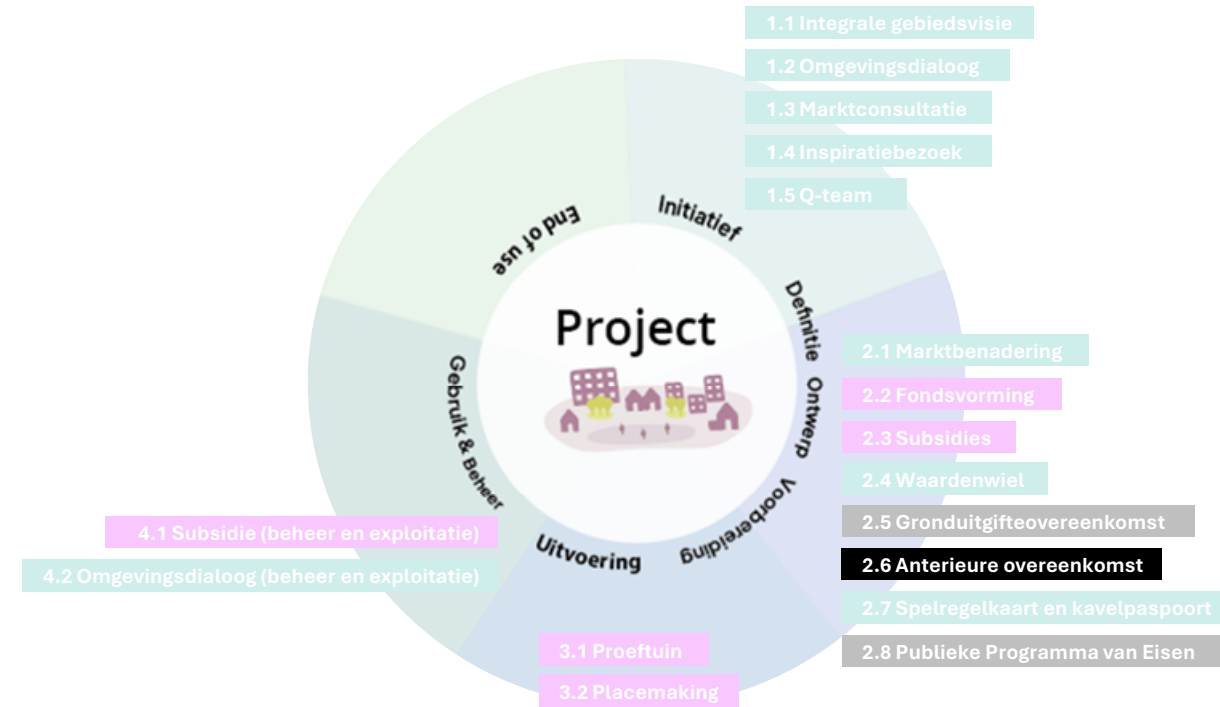
Als een gemeente geen grond verkoopt, omdat de ontwikkelaar de grond al in eigendom heeft, maakt de gemeente toch vaak kosten voor planvorming, riolering, parkeren in de openbare ruimte enzovoort. Deze kosten kan de gemeente verhalen op de partij die baat heeft bij deze voorzieningen. Doorgaans bevat een anterieure overeenkomst ook allerlei andere afspraken over de inhoud van de ruimtelijke ontwikkelingen op de grond van de ontwikkelaar. Vaak gaan die afspraken over het programma en de kwaliteitsniveaus.

CHECKLIST/ACTIES

- ❑ **2.6** – Afhankelijk van de rolbepaling van de gemeente (zie stap 2), kan het noodzakelijk/gewenst zijn privaatrechtelijke voorwaarden op te nemen in een (anterieure) overeenkomst. Stel hiervoor een gemeente breed voorbeeld op, zodat private afspraken op een eenduidige manier worden vastgelegd.

PROJECTCYCLUS

(Klik om direct naar instrument te gaan)



2.7 Spelregelkaart en kavelpaspoort

Spelregelkaart: er bestaat geen eenduidige definitie van een spelregelkaart. Het doel van een spelregelkaart is richting geven aan een gewenste ontwikkeling zonder strakke kaders. Dit geeft initiatiefnemers de ruimte naar eigen inzicht invulling te geven aan de gewenste ontwikkelrichting. Het instrument wordt meestal omschreven als ‘een kaart van een gebied met een set aan spelregels of randvoorwaarden’ Een spelregelkaart kan een meer beleidsmatig karakter hebben, maar ook meer zijn gericht op regelgeving. Dat is afhankelijk van de vorm en inhoud. De kaart kan richting geven, stimuleren, reguleren en verbinden.

Kavelpaspoort: een kavelpaspoort is een verdieping op het Omgevingsplan en de spelregelkaart en beschrijft in detail de kaveleigenschappen (zoals grondgebruik, grondprijzen, milieucategorieën, toegestane bouwhoogte) en randvoorwaarden en toetsingscriteria voor de beoogde ontwikkeling (zoals plaatsing van functies, vorm en inrichting kavels, bebouwingspercentage, kleurgebruik, duurzaamheid, biodiversiteit).

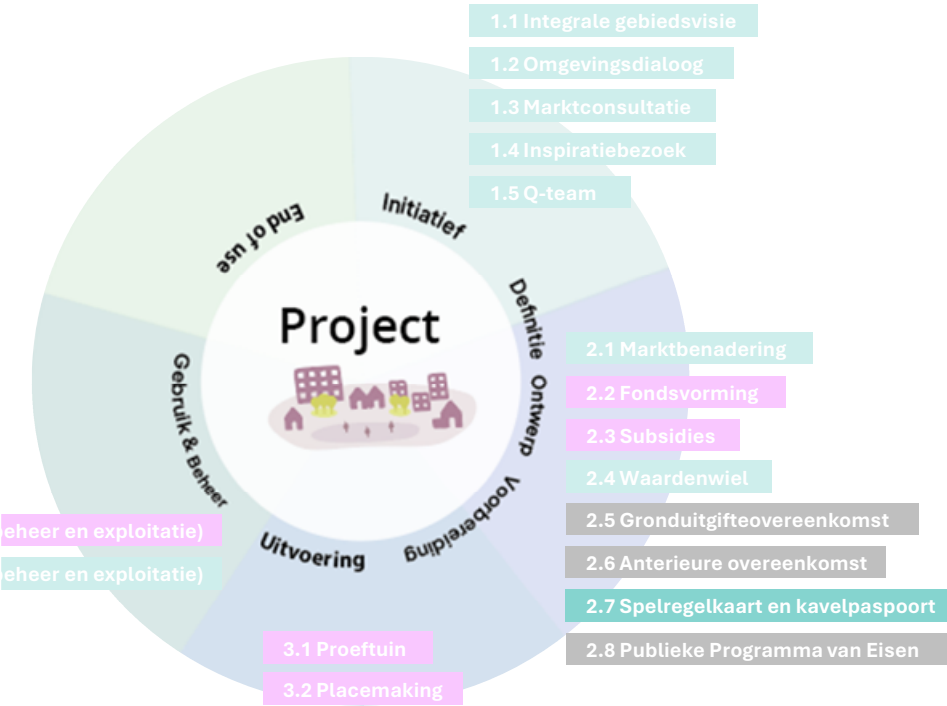
CHECKLIST/ACTIES

- 2.7 – Stel een gemeente breed voorbeeld op van een spelregelkaart, zodat ontwikkelende partijen op eenduidige wijze worden geïnformeerd over de spelregels voor een gebied.

Link naar praktijkvoorbeeld	Toelichting
Spelregels Cruisge	Voorbeeld van beknopte spelregels en spelregelkaart van één stedelijke gebiedstransformatie.
Spelregelkaart Klein Plaspoelpolder.	Voorbeeld van uitgebreide set spelregels en omschrijvingen van de gewenste situatie voor meerdere deelgebieden.
Spelregelkaart Nekkerzoom Samenvatting: Poster Spelregelkaart Nekkerzoom (purmerend.nl)	Uitgebreide spelregels voor nieuwbouwwontwikkeling in buitengebied Purmerend.
Checklist spelregelkaart	Uitleg over hoe een spelregelkaart wordt gemaakt.

PROJECTCYCLUS

(Klik om direct naar instrument te gaan)



2.8 Publiek Programma van Eisen

Het Publiek Programma van Eisen (PPvE) is het programma dat minimaal dient te worden gerealiseerd. Het PPvE is het verbindende element tussen: Beleidsmatige ambities (uit de beleidscyclus) en de praktische uitvoering en contractvorming (binnen de projectcyclus).

Het vormt een sturingsdocument en afwegingskader, waarmee gemeenten richting geven aan marktpartijen, zónder meteen in detail te treden op ontwerp- of productniveau. Daarmee vergroot het PPvE de transparantie, toetsbaarheid én gelijk speelveld in gebiedsontwikkeling.

In het programma staan onder andere een overzicht van de bestuurlijke en beleidsmatige randvoorwaarden die de overheid dient te hanteren. Hiermee wordt in ieder geval aandacht besteed aan:

1. Een globaal programma: het maximaal totaal aantal m² (per gebruiksfunctie), en potentieel de woning categorieën of doelgroepen.
2. De aansluiting op de omgeving: de aansluiting op bestaande infrastructuur en bebouwingshoogte, een stedenbouwkundig concept op hoofdlijnen.
3. De kwaliteit van de openbare ruimte: globaal geformuleerd of meer gedetailleerd.

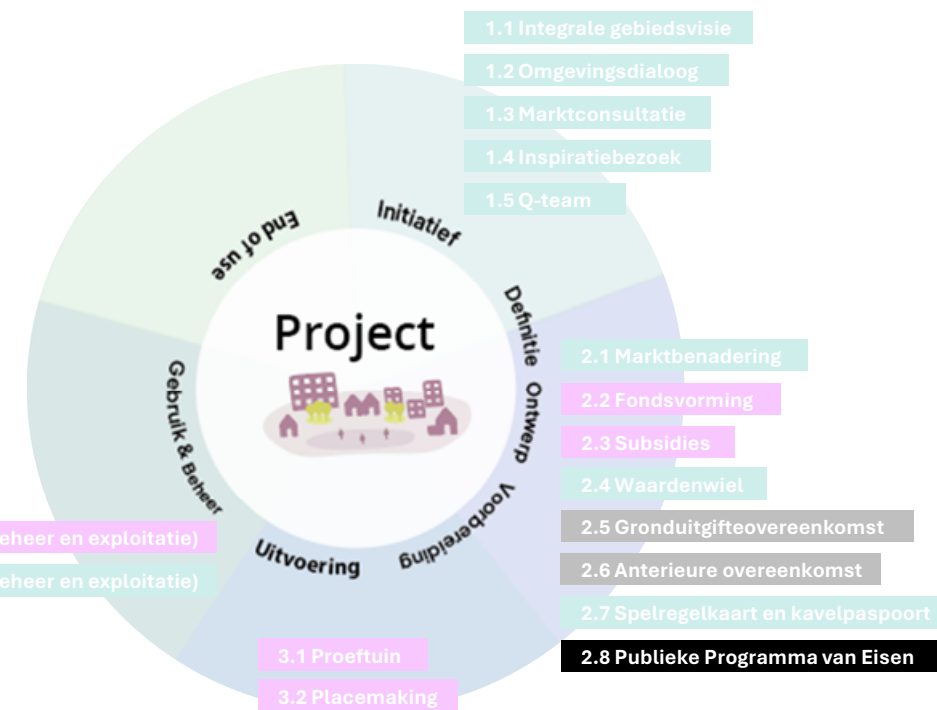
Link naar praktijkvoorbeeld	Alle duurzaamheidsthema's beschreven:
Programma van Eisen – Buitenruimte Stationsgebied (Hilversum)	Ja
Programma van Eisen Ruimtelijke Ontwikkeling gemeente Ouder-Amstel	Energie, Circulair, Klimaatadaptief en Natuurinclusief
Nota van Uitgangspunten – Ambitiedocument – RISE (Rotterdam)	Ja
Nota van Uitgangspunten – ontwikkeling LOI-locatie Meijekwartier	Ja

CHECKLIST/ACTIES

- ☒ **2.8** – Ga na wat de beleidsmatige ambities zijn binnen de gemeente en koppel deze aan project en/of gebiedsspecifieke eisen en voorwaarden waaraan de plannen worden getoetst.

PROJECTCYCLUS

(Klik om direct naar instrument te gaan)



3.1 Proeftuinen

Proeftuinen zijn test- en ontwikkelomgevingen buiten ontwikkellaboratoria. Zij komen veelal tot stand in samenwerkingsverbanden tussen bedrijven, onderwijsinstellingen, overheden en gebruikers en kunnen verschillende ruimtelijke opgaven dienen. Bijvoorbeeld ter bevordering van de circulaire economie of de energietransitie.

CHECKLIST/ACTIES

- ☐ **3.1** – Bepaal of het gewenst en haalbaar is een (kleinschalige) proeftuin op te richten (al dan niet samen met ontwikkelende partijen) om andere partijen te inspireren met concrete maatregelen.

Link naar praktijkvoorbeeld

[The Green Village, fieldlab voor duurzame innovatie](#)

[City Logistics Innovation Campus Amsterdam](#)

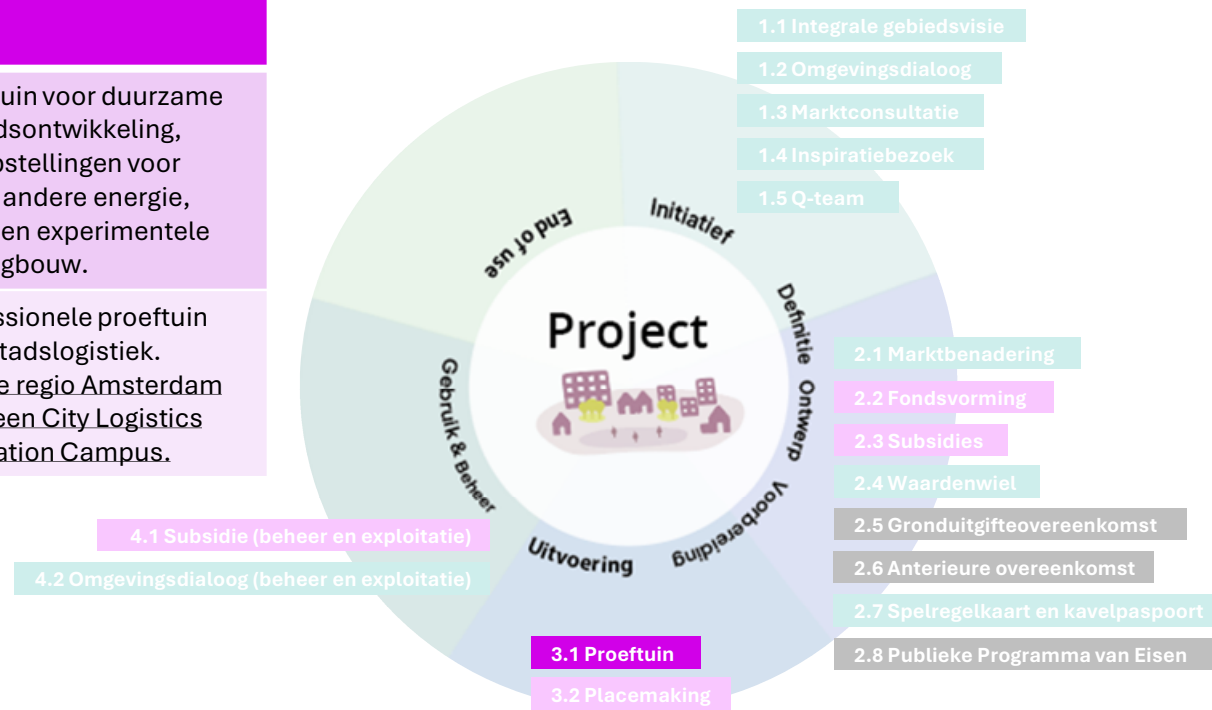
Toelichting

Proeftuin voor duurzame gebiedsontwikkeling, testopstellingen voor onder andere energie, water en experimentele woningbouw.

Professionele proeftuin voor stadslogistiek. Zie: [De regio Amsterdam krijgt een City Logistics Innovation Campus.](#)

PROJECTCYCLUS

(Klik om direct naar instrument te gaan)



3.2 Placemaking

Met placemaking als proces werken gebruikers samen met de gemeente en ontwikkelaars om een (kleinschalige) functionele ruimte (op innovatieve wijze) aantrekkelijk te maken, zodat gebruikers zich meer thuis voelen en langer verblijven op een locatie. Openbare (vaak onaantrekkelijke) ruimtes worden omgevormd tot de plekken van sociale interactie, dit kan aan de hand van tijdelijk of permanent activiteiten.

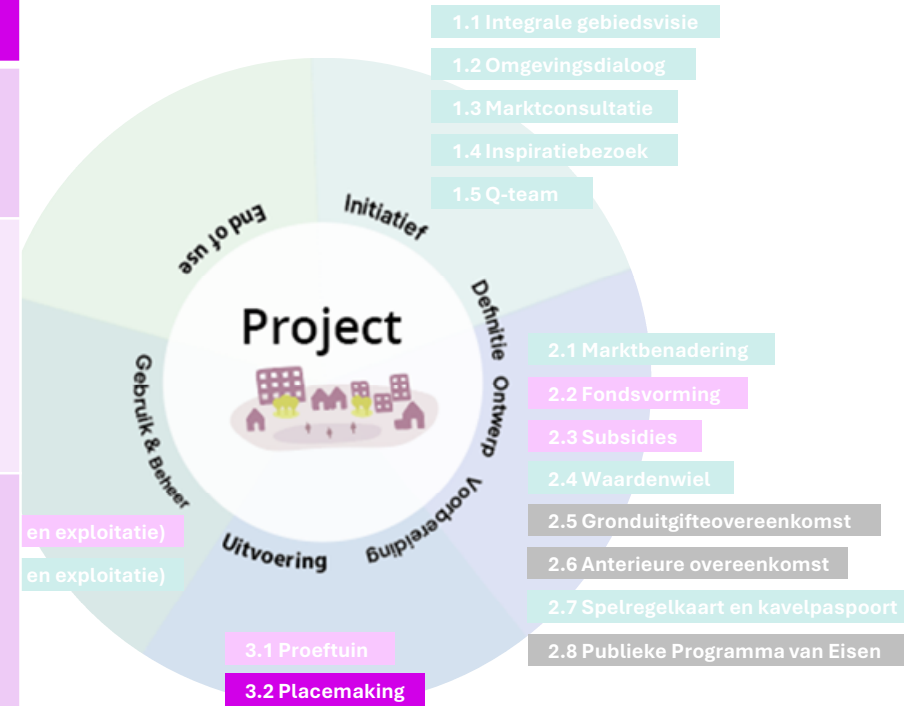
CHECKLIST/ACTIES

- ☐ **3.2** – Bepaal of kleinschalige ingrepen door middel van placemaking activiteiten kunnen bijdragen aan relevante thema's.

Link naar praktijkvoorbeeld	Toelichting
Berlijnplein	Voorbeeld van gebiedsontwikkeling voor cultuur waar circulariteit een grote rol speelt.
Honigcomplex	Bij het Honig-terrein is gekozen voor slim (her)gebruiken in plaats van sloop. Met een kwartiermaker is vorm gegeven aan een (tijdelijke) invulling van het gebied. Zie ook: dit voorbeeld van het naastgelegen NYMA-terrein.
Kabeldistrict Delft	In het Kabeldistrict ontstaat in de toekomst een innovatief woon-werkgebied. In verschillende delen van het gebied wordt ruimte geboden aan (tijdelijke) huisvesting van kleinschalige bedrijven, (sport)verenigingen en evenementen.
De Binckhorst , lees dit artikel voor meer informatie.	De Binckhorst is een proeftuin voor place-making. Doel hiervan is onder andere een bijdrage te leveren aan de creatieve sector.
Artikel van gebiedsontwikkeling.nu over placemaking.	Onder andere voorbeelden van Strijp-S, Piushaven en de NDSM-werf

PROJECTCYCLUS

(Klik om direct naar instrument te gaan)



4.1 Subsidies (beheer- en exploitatiefase)

Een overheidssubsidie kan als doel hebben ondernemers en organisaties te stimuleren of verplichten om maatschappelijk gewenste investeringen te doen. Overheidssubsidies kunnen ook worden ingezet voor het dekken van een (publiek) tekort op de businesscase van de beoogde (her)ontwikkeling.

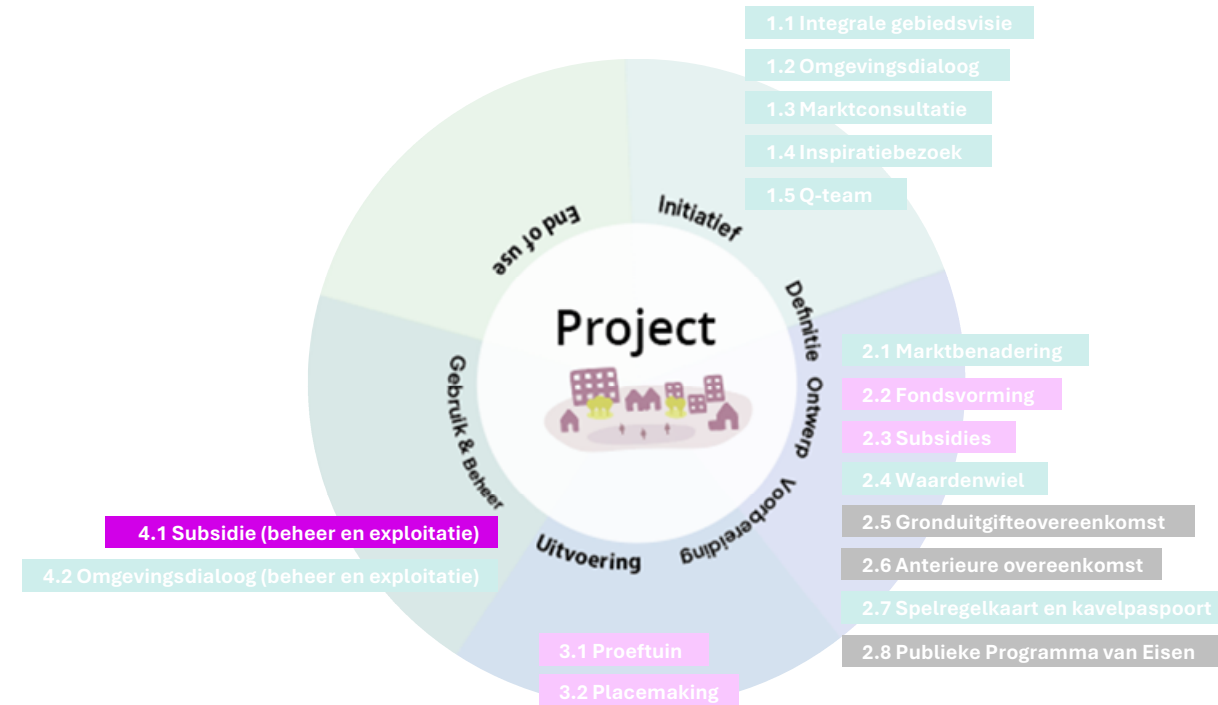
Zie [2.3 Subsidies](#) van de projectcyclus voor een overzicht van verschillende subsidies.

CHECKLIST/ACTIES

- ❑ **4.1** – Bepaal of er subsidiemogelijkheden zijn voor vastgoedeigenaren (privaat en corporaties), zodat zij kunnen investeren in het toekomstbestendig maken van woningen.

PROJECTCYCLUS

(Klik om direct naar instrument te gaan)



4. Projectcyclus inrichten > [Introductie](#) > [Fasering](#) > Gebruik en beheerfase > 4.2 Omgevingsdialoog (beheer- en exploitatiefase)

4.2 Omgevingsdialoog (beheer- en exploitatiefase)

Omgevingsdialoog (of co-creatie) kan worden toegepast bij de totstandkoming van beleidsstukken, visies en strategieën, Omgevingsplannen en ontwerpen. Bij co-creatie hebben deelnemers (gelijkwaardig) zeggenschap in het planvormingsproces.

Dit in tegenstelling tot informatiesessies waarbij vooral sprake is van eenrichtingsverkeer tussen planvormers en de omgeving. Goed ingestoken co-creatie genereert tijdens de voorbereiding en uitwerking, naast inzicht in de fysieke ontwikkelingskansen ook sociaal, relationeel, politiek en financieel kapitaal.

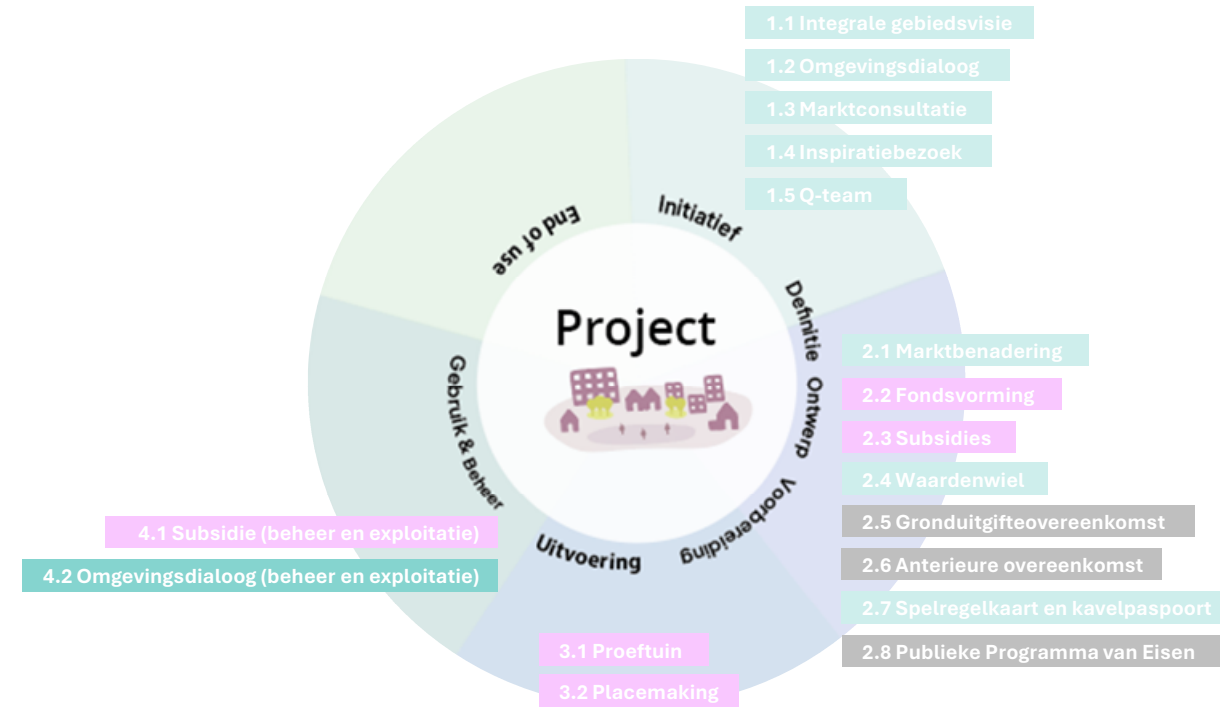
Zie 1.2 Omgevingsdialoog van de projectcyclus voor een aantal voorbeelden.

CHECKLIST/ACTIES

- ☐ **4.2–** Veranker de thema's uit de doelenboom in het participatieproces.

PROJECTCYCLUS

(Klik om direct naar instrument te gaan)



- Goud
- Zilver
- Brons

