



LEIDRAAD TOEKOMSTBESTENDIG BOUWEN IN DE OMGEVINGSWET + PROJECTEN

Fase 2 Toepassing Handelingsperspectief Toekomstbestendig
Bouwen

30 mei 2025

Versie 1.0

Referentie: B004300/250528-2/RK/ISO:MvD/CBo



BRINK

INLEIDING

DE AANLEIDING

De wethouders van de gemeenten in de regio Zuid-Hollandse Eilanden hebben de ambitie uitgesproken om de meest toekomstbestendige regio van Nederland te worden. Bovendien staat de regio voor een grote woningbouwopgave van circa 12.000 woningen (> + 10%). Tegelijkertijd is er een dringende maatschappelijke opdracht: bouwen moet toekomstbestendig. Dat betekent: bouwen met oog voor energieverbruik, circulariteit, klimaatadaptatie, biodiversiteit, gezonde leefomgevingen en duurzame mobiliteit*, zoals onder meer beschreven in het convenant Toekomstbestendig Bouwen (TBB) 2.0. Daarvoor is het noodzakelijk uniform te werken en integraal samen te werken met de markt.

Vanuit dit perspectief hebben de gemeenten Hoeksche Waard, Nissewaard en Goeree-Overflakkee de wens uitgesproken hun gezamenlijke ambities op het gebied van Toekomstbestendige Gebiedsontwikkeling (TBGO) beter en eenduidiger te verankeren in hun beleid en projecten.

DE OPGAVE

Deze leidraad bouwt voort op het Handelingsperspectief Toekomstbestendige Gebiedsontwikkeling V1.0. Dit handelingsperspectief biedt inzicht in het juridische, financiële en communicatieve instrumentarium dat nodig is om duurzaamheidsambities structureel te verankeren.

Deze leidraad vormt de praktische vertaalslag van dat handelingsperspectief voor zowel de beleidsmaker binnen de gemeente als de projectmedewerker gebiedsontwikkeling. Er wordt concreet gemaakt hoe TBGO-ambities verankerd kunnen worden in de drie kerninstrumenten van de Omgevingswet: de **omgevingsvisie** (strategisch kader) **omgevingsprogramma's** (thematisch of gebiedsgericht) en het **omgevingsplan** (juridische regels). Deze instrumenten bieden de ruimte om duurzaamheidsambities over TBGO integraal te formuleren, door te vertalen naar concrete uitgangspunten en te verankeren in regels of toetsingscriteria. Daarnaast biedt het handvatten voor uitvoeringsdocumenten in projecten, in het bijzonder het **publieke programma van uitgangspunten** bij gebiedsontwikkeling.

Deze leidraad is opgesteld als **instrument-overstijgend kader**: een praktische en inhoudelijke basis voor gemeenten, die:

- richting geeft aan de uitwerking van TBGO binnen hun eigen beleidsdocumenten;
- eenduidige en concrete handvatten biedt voor toepassing in projecten;
- ruimte laat voor lokaal maatwerk, maar gebaseerd is op een gedeeld regionaal ambitieniveau.

Documenten zoals het beeldkwaliteitsplan en het handboek openbare ruimte kunnen helpen bij het verankeren van TBB/TBGO, maar zijn geen formele instrumenten onder de Omgevingswet.

Worden ze toch opgesteld, dan zijn ze alleen juridisch bindend als ze:

- zijn opgenomen in het Omgevingsplan, of
- via beleidsregels zijn verbonden aan formele kaders.

Daarom richt deze leidraad zich uitsluitend op formele instrumenten van de Omgevingswet.

*Zie Bijlage 1 voor een korte beschrijving van de verschillende duurzaamheidsthema's in TBB.

RELATIE MET HET STOER-RAPPORT

In april 2025 bracht commissie STOER een eerste concept uit van het STOER-rapport. De hoofdboodschap: herzie of schrap wet- en regelgeving die duurzame gebiedsontwikkeling vertraagt, duurder maakt of belemmert. Veel regels zijn volgens STOER verouderd, tegenstrijdig of overbodig – ook al zijn ze ooit goed bedoeld.

De focus op versnelling, betaalbaarheid en opschaling sluit aan bij onze ambities. Net als STOER willen wij sneller, efficiënter en goedkoper woningen realiseren. Tegelijkertijd benutten we de woningbouwopgave om ook kwalitatieve aspecten te versterken, zoals duurzaamheid, leefbaarheid en toekomstbestendigheid.

Bij elke lokale afweging is het van belang te toetsen aan Europese regelgeving. Die is leidend, ook voor marktpartijen en samenwerkingsverbanden zoals de City Deal Toekomstbestendig Bouwen. Aansluiten op deze lijn maakt financiering goedkoper en ontwikkelingen haalbaarder.

Op nationaal niveau komt een expertpoule beschikbaar met instrumenten die aansluiten bij EU-kaders. Deze helpt gemeenten om hun eigen beleid en werkwijze daarop af te stemmen. Zo werken we gezamenlijk aan een uniforme aanpak, versnellen we de opschaling, en maken we toekomstbestendige gebiedsontwikkeling betaalbaar en uitvoerbaar.

Convenanten en City Deal

Duurzaamheid krijgt in de gebouwde omgeving steeds meer handen en voeten via convenanten, afspraken en City Deals. Deze initiatieven helpen overheden en marktpartijen ambities te vertalen naar concrete eisen en samenwerkingen.

Lokale afwijkingen in ambities en aanpak zijn groot, waardoor opschaling lastig is. De City Deal Toekomstbestendige Gebiedsontwikkeling beoogt een coherente set van doelen en standaarden te ontwikkelen, zodat gelijksoortige ambities nationaal herkenbaar en toepasbaar worden. Door convenanten, instrumenten (zoals GPR en BREEAM) en praktijkervaring te integreren, wordt toegewerkt naar een breedgedragen set indicatoren voor toekomstbestendige gebiedsontwikkeling.

LEESWIJZER

Deze leidraad toont de basis van drie samenhangende cycli: organisatieontwikkeling, beleid en projectuitvoering. Deze niveaus versterken elkaar en vormen samen de basis voor een lerende en toekomstgerichte werkwijze.

De leidraad begint met een toelichting op de samenhang tussen de drie cycli. Vervolgens worden de kerninstrumenten van de Omgevingswet behandeld: de Omgevingsvisie, het Omgevingsprogramma en het Omgevingsplan. Vanuit de projectcyclus krijgt het Publiek Programma van Eisen extra aandacht. Per instrument wordt uitgelegd hoe TBGO hierin kan worden verankerd, met behulp van voorbeeldteksten, documenten van andere gemeenten en concrete toepassingen.

Let op!

- De voorbeelden in deze leidraad dienen altijd te worden afgestemd op de gemeentelijke situatie en mogelijkheden. De aanpak en uitwerking van de instrumenten per gemeente verschillen daarmee. Het is belangrijk te onderzoeken welke aanpak en welk detailniveau het beste past bij jouw gemeente.
- De leidraad dient als voorbeeld; de exacte processen, benamingen en volgorde van de instrumenten kunnen per gemeente verschillen.
- De leidraad vraagt extra aandacht voor gemeenten die het Convenant Toekomstbestendig Bouwen (nog) niet hebben ondertekend. De teksten zijn zo opgesteld dat ze eenvoudig aanpasbaar zijn, zonder verlies van inhoud of ambitie. Zo biedt de leidraad concrete handvatten voor elke gemeente die toekomstbestendig wil bouwen – op een manier die past bij de lokale situatie én het ambitieniveau.

SAMENHANG ORGANISATIE, BELEID EN PROJECT

DRIE ELKAAR VERSTERKENDE CYCLI

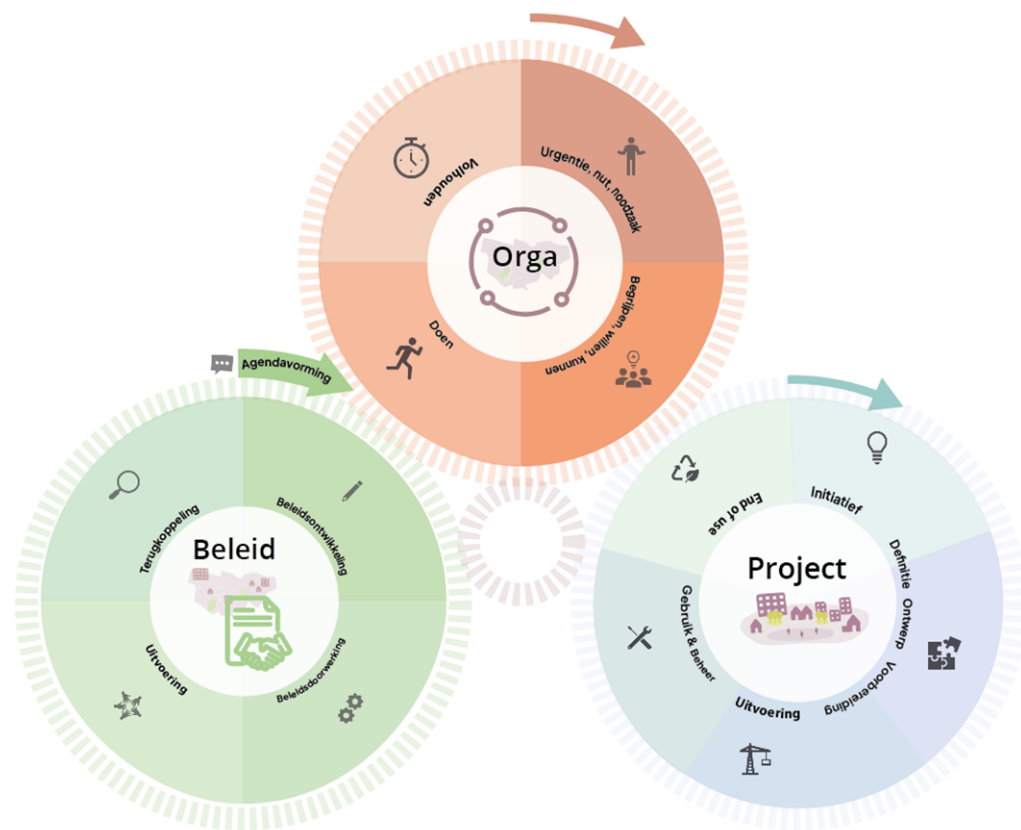
Toekomstbestendige gebiedsontwikkeling vraagt om meer dan technische oplossingen of losse ambities. Het vereist samenhang tussen drie niveaus binnen de gemeentelijke organisatie: organisatie, beleid en projecten. Deze niveaus functioneren als samenwerkende cycli, waarbij richting, kaders en uitvoering elkaar wederzijds beïnvloeden en versterken.

De **organisatie** vormt de basis: hier ontstaat urgentie, visie en ruimte voor verandering. In het **beleid** worden deze ambities vertaald naar kaders, normen en programma's die richting geven aan uitvoering. In **projecten** komt alles samen - hier wordt zichtbaar of beleid werkbaar is en of de organisatie voldoende wendbaar en vaardig is om het in de praktijk te brengen.

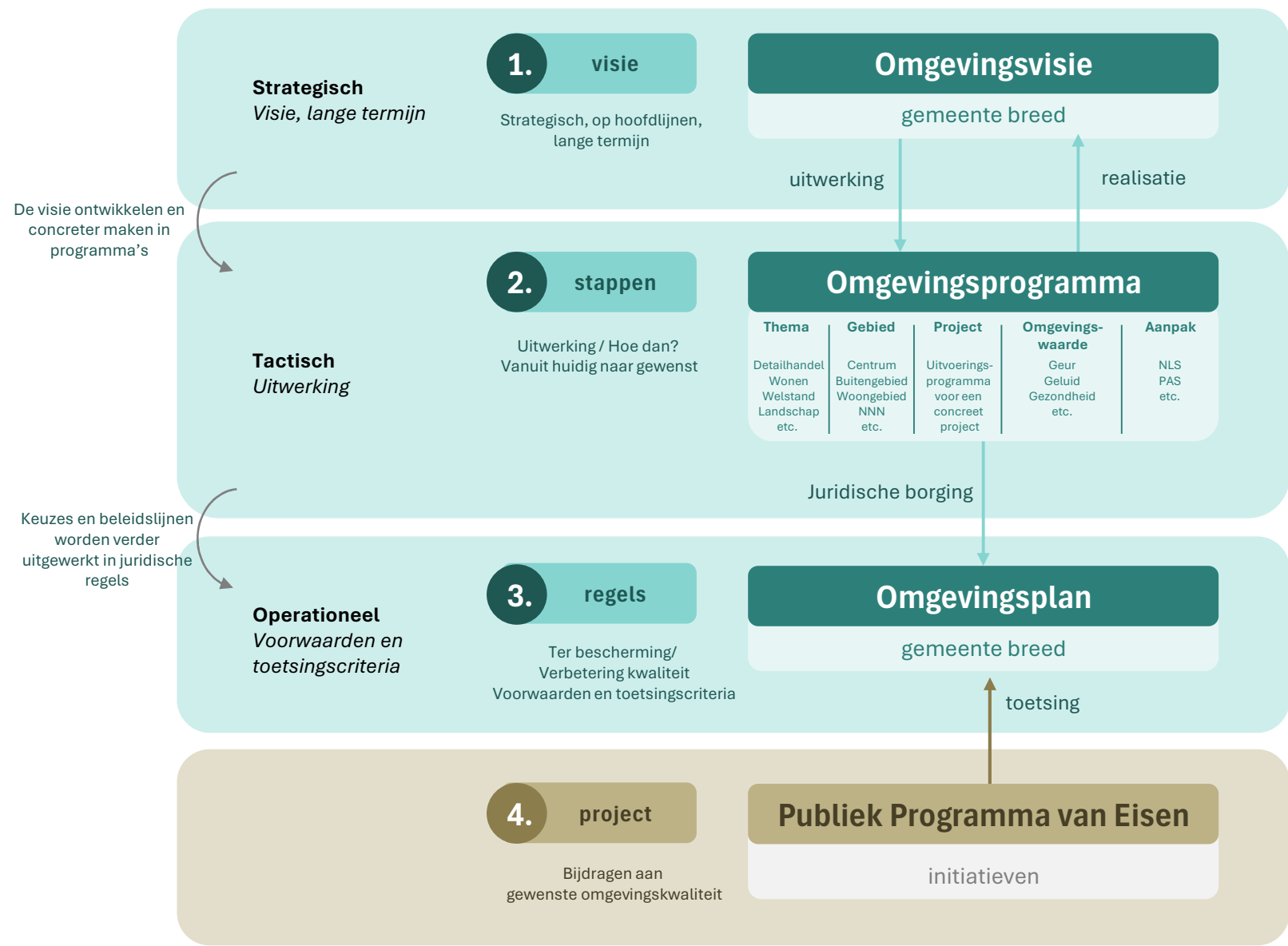
Cruciaal is dat deze drie niveaus met elkaar in verbinding staan. Alleen dan ontstaat een lerend systeem waarin projecten feedback geven aan beleid, beleid bijdraagt aan cultuurverandering in de organisatie en de organisatie op haar beurt ruimte en richting geeft aan nieuwe vormen van ontwikkeling. Zo wordt toekomstbestendig bouwen niet iets 'extra's', maar een vanzelfsprekend onderdeel van hoe we als gemeente denken, sturen en doen.

Om toekomstbestendig bouwen 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 ontwikkelen uit tot een vanzelfsprekend onderdeel van gemeentelijk handelen.

Zie de [Routekaart TBB](#) voor tips per cyclus en fase om toekomstbestendigheid te integreren in gemeentelijke processen.



INTRUMENTEN VOOR VERANKERING TBGO



Deze leidraad richt zich op de beleidsmatige en juridische instrumenten waarmee gemeenten TBGO kunnen sturen, uitwerken en borgen.

De Omgevingswet is opgebouwd volgens de beleidscyclus en biedt een logische structuur voor het inzetten van instrumenten. Van de zes kerninstrumenten zijn er vier relevant voor gemeenten: de Omgevingsvisie, het Omgevingsprogramma, het Omgevingsplan en de Omgevingsvergunning.

Deze leidraad zoomt in op de drie instrumenten waarmee gemeenten actief TBB kunnen verankeren. De Omgevingsvergunning blijft buiten beschouwing, omdat de gemeente hierin vooral een toetsende rol heeft.

Daarnaast behandelt de leidraad het Publiek Programma van Eisen (PPvE). Dit instrument verbindt de beleidsmatige ambities met de concrete uitvoering en contractvorming binnen projecten.

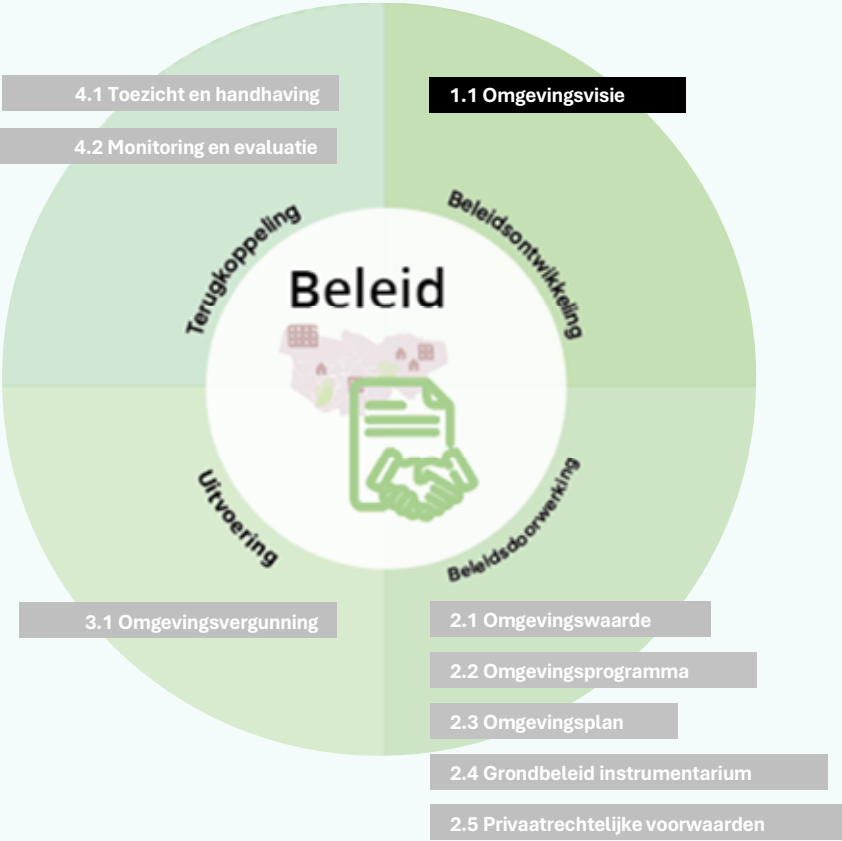
Meer informatie over de beleidscyclus en projectcyclus is te vinden in het [Handelingsperspectief Toekomstbestendige Gebiedsontwikkeling v0.9](#).

BELEID

OMGEVINGSVISIE

HANDELINGSPERSPECTIEF

De Omgevingsvisie is het startpunt van de beleidscyclus: **beleidsontwikkeling**. Zie pagina 27 van het handelingsperspectief voor meer informatie over de Omgevingsvisie in de beleidscyclus.



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

OMGEVINGSVISIE

WAT IS DE OMGEVINGSVISIE?

De Omgevingsvisie is een strategisch plan waarin gemeenten belangrijke keuzes maken voor de lange termijn: de ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving. De gemeente stelt één omgevingsvisie voor het hele grondgebied vast.

Vóór de Omgevingswet was de Structuurvisie een vergelijkbaar beleidsstuk.

HOE VERANKER JE TBGO IN DIT INSTRUMENT?

- Formuleer een gemeentelijke visie op TBGO. Dit kan aan de hand van het Convenant.
- Bepaal op het schaalniveau van een gemeente in welke gebieden je welke (maatschappelijke) waarde(n) wilt creëren.
- De Omgevingsvisie is zelfbindend voor de gemeente.

Om duurzaamheid/toekomstbestendig bouwen zo goed mogelijk te borgen is het belangrijk goed te onderbouwen waarom, met referenties naar bijvoorbeeld nationaal beleid, EU wetgeving, de nationale of provinciale Omgevingsvisie en lokale doelstellingen.

Ook is het belangrijk de verschillende duurzaamheidsthema's goed te verbinden en af te stemmen met elkaar. Hoe concreter de doelen in de Omgevingsvisie worden omschreven, des te krachtiger de verankering doorwerkt. Later kan dan worden teruggegrepen op de gestelde doelen in de Omgevingsvisie.

VOORBEELD TEKSTEN

Toekomstbestendig bouwen – convenant algemene tekst:

“Onze gemeente bouwt aan een toekomstbestendige leefomgeving. [In lijn met het Convenant Toekomstbestendig Bouwen] stimuleren we duurzaamheid op zes thema's: energiezuinige gebouwen, circulair bouwen, duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie, natuurinclusief bouwen en een gezonde leefomgeving. Deze uitgangspunten zijn richtinggevend bij ruimtelijke keuzes en ontwikkelingen.”

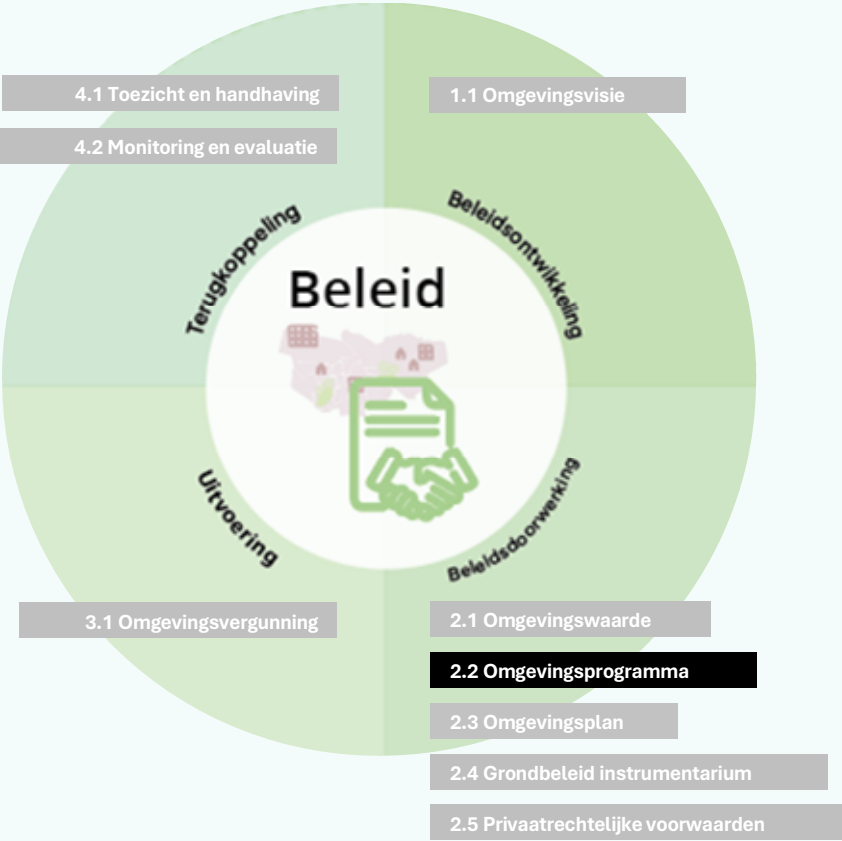
Voorbeelden van de duurzaamheidsthema's:

- Omgevingsvisie Nieuwegein:
 - Duurzaamheidsambities – pag. 78
 - Spelregels voor grote initiatieven – pag. 88
- Voorbeeld van Circulaw: “Gebiedsontwikkeling moet zo snel mogelijk, maar in elk geval in 2030, tenminste 30% biobased materialen wordt toegepast in gebouwen en ook 30% in openbaar gebied.”
- Omgevingsvisie Amsterdam:
 - “Specifiek voor woningen werken we in de Metropoolregio Amsterdam toe naar een Green Deal die ertoe leidt dat vanaf 2025 minimaal 20% van de woningproductie in hout wordt uitgevoerd.”
 - “Het GRPA formuleert de ambitie dat de stad, op zowel privaat als publiek terrein, een bui met een herhalingskans van 1 keer per 100 jaar (toen zijnde een bui van 60 mm in 1 uur) kan verwerken zonder schade aan huizen en vitale infrastructuur.”
- Omgevingsvisie Rotterdam: “Om de gevolgen van een overstroming te beperken worden nieuwe ontwikkelingen op een minimale hoogte van 3,60 meter boven NAP gebouwd (uitgiftebeleid).”

OMGEVINGSPROGRAMMA

HANDELINGSPERSPECTIEF

Het Omgevingsprogramma is onderdeel van de tweede stap van de beleidscyclus: **beleidsdoorwerking**. Zie pagina 29 van het handelingsperspectief voor meer informatie over het omgevingsprogramma in de beleidscyclus.



Link naar praktijkvoorbeeld	Alle duurzaamheidsthema's beschreven:
2-2 - Omgevingsprogramma duurzaam Veere 2022-2025 definitief.pdf	Ja
2.2 - Omgevingsprogramma duurzaam bouwen: woningbouw 2022 (nieuwegein.nl)	Ja
2.2 Programma Duurzaamheid 2023 – 2026: Capelle verandert duurzaam	Circulariteit, energietransitie, klimaatadaptatie, biodiversiteit
2.2 Omgevingsprogramma Overvecht (gebied in gemeente Utrecht)	Ja

OMGEVINGSPROGRAMMA

WAT IS HET OMGEVINGSPROGRAMMA?

Het programma is een flexibel inzetbaar instrument voor de uitwerking, doorwerking of uitvoering van beleid. Het beschrijft de maatregelen voor de bescherming, het gebruik en de ontwikkeling van de leefomgeving.

De bestaande documenten kunnen als input dienen voor het programma, zoals uitvoeringsprogramma's en actie-agenda's.

HOE VERANKER JE TBGO IN DIT INSTRUMENT?

- Beschrijf hoe de opgestelde doelen in de Omgevingsvisie en dus TBGO, behaald gaan worden. De Omgevingsvisie ligt dus aan de basis van het omgevingsprogramma.
- Dit kan via een gebiedsgericht of themagericht omgevingsprogramma.
- Het programma is zelfbindend voor de gemeente. Het schrijft niet direct regels voor aan burgers, bedrijven of andere overheden. Wel kunnen ze juridisch worden vastgelegd in het Omgevingsplan, **zoals gemeente Nieuwegein gaat doen met de beschreven prestatie-eisen in het programma. Zie [hier](#) voor meer informatie over het Omgevingsplan.

[Hier](#) gaan we specifiek in op het Volkshuisvestingsprogramma.

VOORBEELD TEKSTEN

Toekomstbestendig bouwen – convenant algemene tekst:

“Onze gemeente heeft zich gecommitteerd aan [het Convenant] Toekomstbestendig Bouwen. Dit programma beschrijft de stappen die we zullen nemen om de doelstellingen van het convenant te realiseren en onze gemeente toekomstbestendig te maken.”

Voorbeelden van de duurzaamheidsthema's*

- Gemeente Capelle aan den IJssel: *Themagericht* programma > Duurzaamheid. Dit document beschrijft de acties per duurzaamheidsthema. Een aantal voorbeeld acties voor het behalen van de circulariteit doelstellingen:
 - Netwerk Duurzaam Capelle oprichten;
 - Bewonersinitiatieven ondersteunen en stimuleren;
 - Duurzaamheidsleidraad voor nieuwbouw, grote renovaties en transformaties opstellen.
- Gemeente Nieuwegein: *Themagericht* programma > Duurzaam bouwen. Dit weergeeft de vertaling van de ambities en doelstellingen naar prestatie-eisen en uitgangspunten per thema. Bijvoorbeeld:
 - Prestatie-eis klimaatadaptatie**: “Bij grondgebonden woningen eisen we dat er ten minste 50% onverharde ondergrond wordt gerealiseerd.”
 - Uitgangspunt klimaatadaptatie: “De keuze voor klimaatbestendige planten is het uitgangspunt bij woningbouwontwikkelingen. Dat wil zeggen dat deze planten zoveel mogelijk water-, hitte- en droogteresistent zijn.”
- Gemeente Utrecht: *Gebiedsgericht* omgevingsprogramma, hierin staat o.a.:
 - “Vergroenen, klimaatadaptief vergroten biodiversiteit, beleving en van 50 naar 30 km/uur.”
 - “Nieuwe ‘langzaam verkeersverbindingen’ Deze verbindingen voor fietsers en/of voetgangers zijn wenselijk om de wijk met de omgeving te verbinden.”

Intermezzo: VOLKSHUISVESTINGSPROGRAMMA

WAT IS HET VOLKSHUISVESTINGSPROGRAMMA?

Het Volkshuisvesteringsprogramma (VHP) komt voort uit de *Wet versterking regie volkshuisvesting*. In dit programma wordt beschreven hoeveel, waar en voor wie er gaat worden gebouwd.

Op 7 maart 2024 is het wetsvoorstel naar de tweede kamer gestuurd, een aangepast voorstel is 13 februari 2025 gestuurd. Het voorstel moet dus nog door zowel de tweede als de eerste kamer worden vastgesteld. De data van behandeling is nog onbekend. Het staat dus nog niet vast dat gemeenten verplicht een VHP moeten opstellen. Wel kan dit programma al helpen richting te geven aan de woningnood.

Momenteel is de woningbouwopgave belegd in de woonvisie.

HOE VERANKER JE TBGO IN DIT INSTRUMENT?

Aangezien het VHP omschrijft waar, hoeveel en voor wie er wordt gebouwd, is het niet verplicht te beschrijven *hoe* er gaat worden gebouwd. Wel kan in een korte alinea worden beschreven dat het ook belangrijk is hoe deze woningbouwopgave (idealiter) gaat worden uitgevoerd. Hierbij kunnen de TBGO ambities kort worden toegelicht en/of het Convenant benoemen. Daarbij refererend naar instrumenten waarbij het *hoe* wel is beschreven, zoals de Omgevingsvisie en een ander programma.

VOORBEELD TEKST

“Bij nieuwe woningbouwontwikkelingen hanteren we het Convenant Toekomstbestendig Bouwen als leidraad. Dit betekent dat projecten minimaal voldoen aan circulaire bouweisen, klimaatadaptieve maatregelen bevatten en energieneutraal worden opgeleverd. We bevorderen natuurinclusief bouwen om biodiversiteit te versterken en creëren een gezonde leefomgeving die welzijn en ontmoeting stimuleert. Deze principes zijn leidend bij alle bouwprojecten.”

Daarbij is het aangeraden door te verwijzen naar de doelstellingen in de Omgevingsvisie, het Omgevingsprogramma en het Omgevingsplan.

Link naar praktijkvoorbeeld

VHP gemeente Best

VHP gemeente Son en Breugel

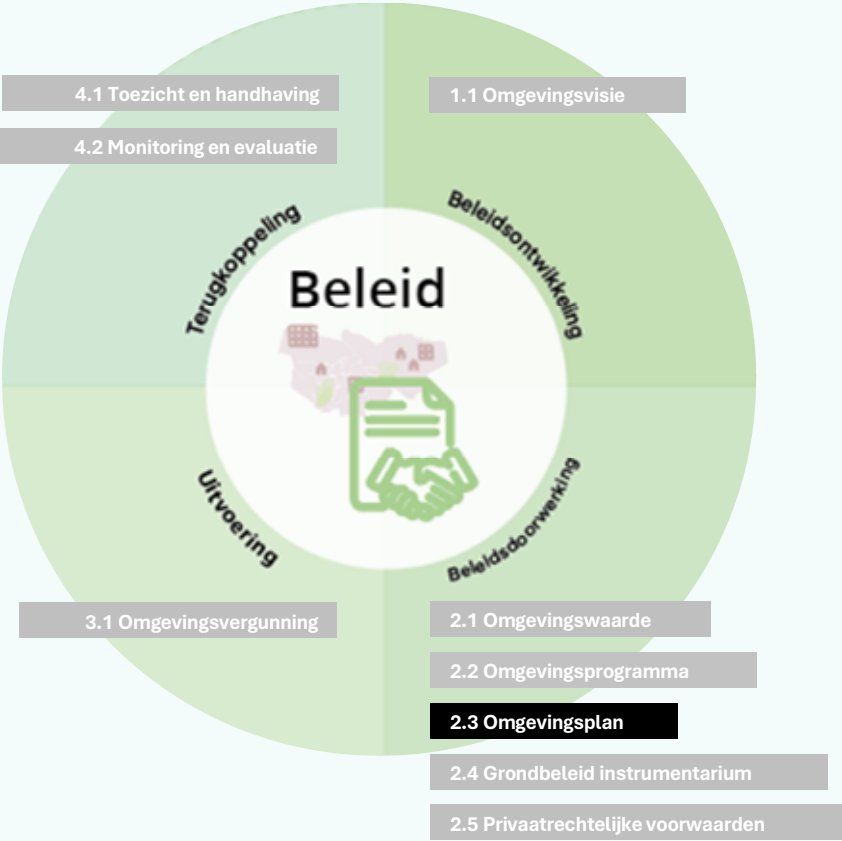
VHP gemeente Bergen (L)

VHP gemeente Heerde

OMGEVINGSPLAN

HANDELINGSPERSPECTIEF

Het Omgevingsplan is onderdeel van de eerste stap van de beleidscyclus: **beleidsdoorwerking**. Zie pagina 30 van het handelingsperspectief voor meer informatie over het Omgevingsplan in de beleidscyclus.



Link naar praktijkvoorbeeld

Er zijn nog geen complete voorbeelden van een Omgevingsplan beschikbaar. Wel hebben een aantal gemeenten een plan van aanpak geschreven hoe het Omgevingsplan wordt opgesteld.

[Routekaart en Nota van Uitgangspunten Omgevingsplan gemeente Buren](#)

[Roadmap Omgevingsplan gemeente Tilburg](#)

[Transitieplan Omgevingsplan gemeente Aalsmeer](#)

[Plan van Aanpak Omgevingsplan gemeente Zoetermeer](#)

[Plan van Aanpak Omgevingsplan gemeente Woudenberg](#)

OMGEVINGSPLAN

WAT IS HET OMGEVINGSPLAN?

Het Omgevingsplan omvat alle gemeentelijke regels over (het gebruik van) de fysieke leefomgeving. Deze regels volgen uit de omgevingsvisie en het programma. Het zijn juridisch bindende regels en voorschriften voor iedereen.

De regels mogen niet in strijd zijn met het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), er mogen dus geen voorschriften voor gebouwen worden opgenomen. Het Bbl is uitputtend. Het is daarom bijvoorbeeld niet mogelijk betere milieuprestaties voor woningen te verplichten. Wel kunnen regels worden opgesteld die procedureel van aard zijn of betrekking hebben op niet-bouwwerken.

De regels uit de bestemmingsplannen kunnen overgezet en aangevuld worden in het Omgevingsplan. Momenteel bestaat het tijdelijk Omgevingsplan uit de bruidsschat, ruimtelijke regels en gemeentelijke verordeningen.

HOE VERANKER JE TBGO IN DIT INSTRUMENT?

Door (het Convenant) TBB te vertalen naar regels in het omgevingsplan, kan de gemeente regels opleggen die TBGO borgen, kaderen en stimuleren. De regels die in het omgevingsplan staan zijn op iedereen van toepassing.

VOORBEELD TEKSTEN

Circulaw heeft voorbeeld **planregels** opgesteld. De planregels zijn ingedeeld op basis van zes pijlers, die aansluiten bij het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. Een aantal voorbeelden:

- “Als sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt rekening gehouden met de mogelijkheden en kansen **klimaatadaptief** te ontwikkelen.”
- “Met het oog op het vergroten van **biodiversiteit** wordt bij (ver)nieuwbouw van een gebouw op locaties in [werkingsgebied] [X]% van de gevels op ieder perceel voorzien van begroeiing die bijdraagt aan de leefomgeving voor vogels, kleine zoogdieren en insecten.”
- “Het [werkingsgebied] is overeenkomstig Beleidsregel [X] **mobiliteit** autoluw en met voldoende wandel- en fietspaden ingericht.”
- “Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling van minimaal [X] woningen wordt rekening gehouden met het realiseren van een **gezonde en veilige leefomgeving**.”
- “Een perceel is zodanig ingericht dat voldoende gebruik wordt gemaakt van hernieuwbare **energie**:
 - Aan de in het eerste lid bedoelde eis wordt in ieder geval voldaan als:
 - [X]% van het perceel wordt gebruikt met hernieuwbare energie; of
 - op een andere gelijkwaardige manier hernieuwbare energie wordt gebruikt overeenkomstig Beleid [X].”
- “In het [werkingsgebied] dient minimaal [X]% van de beton**materialen (her)gebruikt** te zijn, of nuttig te worden gebruikt, bij de inrichting van het openbaar gebied.”

Deze planregels zijn modelteksten, het is belangrijk deze af te wegen aan de gemeentelijke context en niet zomaar over te nemen.

AT Osborne heeft een **paper** uitgebracht, waarin wordt beschreven hoe planregels duurzame gebiedsontwikkeling kunnen bevorderen. Ook hier worden voorbeelden benoemd.

SAMENHANG VAN DE DRIE INSTRUMENTEN – VOORBEELD 1

Om te laten zien wat de samenhang is tussen de drie instrumenten, wordt hieronder een overzicht gegeven wat er over **klimaatadaptatie** kan worden vermeld in de verschillende instrumenten. Het start bij een doelstelling in de visie, waarna in het programma wordt beschreven hoe dit wordt behaald. Via planregels wordt het juridisch geborgd.

Omgevingsvisie

Voorbeeld gemeente Nieuwegein: “Nieuwegein werkt aan een stad die steeds beter in staat is extreme weersomstandigheden op te vangen. In droge perioden moet het groen in de stad over voldoende water beschikken en het regenwater moet zo veel mogelijk op een natuurlijke manier worden verwerkt, onder andere door infiltratie in de bodem.

De gemeente realiseert extra waterberging in de ondergrond en verdere ontvlechting van afvalwater- en hemelwatersystemen. Waar mogelijk zijn verhardingen waterpassierend of wordt niet-functionele verharding vervangen door groen en/of oppervlaktewater. Bij het creëren van nieuw wateroppervlak brengen we waar mogelijk de historische waterstructuur terug.”

Uitgangspunten:

- Positioneer [duurzaamheidsthema] als integrale ambitie.
- Koppel doelstellingen expliciet aan maatschappelijke waarde (leefbaarheid, veiligheid, gezondheid, etc.).
- Hoe concreter de ambitie, hoe beter TBGO wordt verankerd.

Omgevingsprogramma

Voorbeeld gemeente Nieuwegein: “We werken aan een gemeente die in 2050 klaar is voor de gevolgen van klimaatverandering en pieken in extreem weer goed kan opvangen. Het gaat dan om zowel extreme neerslag als langdurige droge en warme periodes en ook de gevolgen van overstromingen. Om in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren, moeten we nu al investeren in een klimaatbestendige inrichting van de stad en de samenleving daarop voorbereiden.” Gemeente Nieuwegein beschrijft de verschillende prestatie-eisen en uitgangspunten.

Uitgangspunten:

- Operationaliseer de visie in meetbare acties en prestatie-eisen.
- Benoem welke maatregelen waar en wanneer worden toegepast. Beschrijf hoe de gestelde doelen worden gehaald.

Omgevingsplan

Voorbeeldtekst (Circulaw): “Met het oog op een klimaatadaptieve stad wordt een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen verleend als voldoende klimaatadaptief wordt gebouwd. Aan de in het eerste lid bedoelde eis wordt in ieder geval voldaan als:

- de beganegrondvloer op minimaal [X] m boven NAP wordt gerealiseerd;
- het bouwperceel voor ten minste [X]% onverhard is, of
- wordt gebouwd overeenkomstig het beleid “Klimaatadaptief bouwen” dynamische verwijzing)
- Deze regels zijn niet van toepassing als gebouwd wordt op water.”

Uitgangspunten:

- Leg toetsbare criteria vast die toekomstbestendige ontwikkeling juridisch borgen.
- Maak gebruik van dynamische verwijzingen naar beleidsregels voor flexibiliteit.
- Zet juridisch in op ruimtelijke kwaliteit zonder het Bbl te doorkruisen.

SAMENHANG VAN DE DRIE INSTRUMENTEN – VOORBEELD 2

Om te laten zien wat de samenhang is tussen de drie instrumenten, wordt hieronder een overzicht gegeven wat over de **energietransitie** kan worden vermeld in de verschillende instrumenten. Het start bij een doelstelling in de visie, waarna in het programma wordt beschreven hoe dit behaald gaat worden. Via planregels wordt het juridisch geborgd.

Omgevingsvisie

Voorbeeld gemeente Capelle aan den IJssel: "We maken de komende decennia in Capelle de omslag van fossiele naar duurzame energie. Deze energietransitie heeft impact voor alle Capellenaren. We zullen fors moeten inzetten op energiebesparing en het stimuleren van het opwekken van duurzame energie. De energievoorziening is in 2050 vrijwel geheel duurzaam. In Capelle wekken we duurzame elektriciteit vooral op met zonnepanelen op daken en op sommige overkapte parkeerterreinen."

Omgevingsprogramma

Voorbeeld gemeente Capelle aan den IJssel: "De energietransitie stevig doorzetten. De energietransitie is de overstap van het gebruik van fossiele energie naar duurzame energie. Dat doen we door energie te besparen en duurzame energie op te wekken. Ook de overstap naar aardgasvrij draagt hieraan bij. Wij zetten ons in voor het verminderen van energiearmoede. Daarnaast denken wij na over het energiesysteem van de toekomst, staan wij open voor innovaties en hebben oog voor de impact van de energietransitie op de stad." Daarna geeft gemeente Capelle aan den IJssel verschillende plannen weer voor het behalen van de doelen.

Omgevingsplan

Modeltekst Circulaw: "Een perceel is zodanig ingericht dat voldoende gebruik wordt gemaakt van hernieuwbare energie.

Aan de in het eerste lid bedoelde eis wordt in ieder geval voldaan als:

- [X]% van het perceel wordt gebruikt met hernieuwbare energie; of
- op een andere gelijkwaardige manier hernieuwbare energie wordt gebruikt overeenkomstig Beleid [X]."

PROJECT

PUBLIEK PROGRAMMA VAN EISEN

HANDELINGSPERSPECTIEF

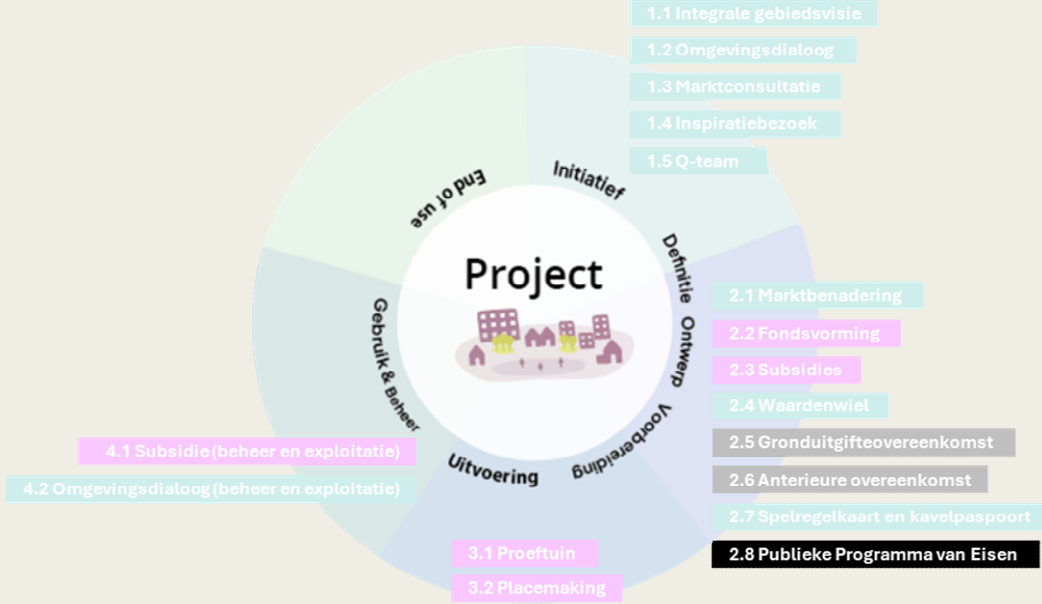
Het Publiek Programma van Eisen (PPvE) is onderdeel van de tweede stap van de projectcyclus: **planvorming**. Zie pagina 50 van het handelingsperspectief voor meer informatie over het PPvE in de projectcyclus. Het PPvE is het verbindende element tussen:

- Beleidsmatige ambities (uit de beleidscyclus);
- 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 gelijkwaardig speelveld in gebiedsontwikkeling.

Een PPvE is een vergelijkbaar product met de Spelregelkaart, Kavelpaspoort of Nota van Uitgangspunten (NvU), met daarin gedetailleerdere specificaties van de ontwikkeling.

Link naar praktijkvoorbeeld	Alle TBB 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



PUBLIJK PROGRAMMA VAN EISEN

WAT IS HET PUBLIJK PROGRAMMA VAN EISEN?

Het PPvE vormt een brug tussen beleid (bijv. omgevingsvisie) en uitvoering (planvorming en realisatie). Het wordt meestal opgesteld in de haalbaarheidsfase van de projectcyclus. Het PPvE biedt:

- Informele sturing door de gemeente;
- Stimulering: via financieel-economische instrumenten (bijv. subsidies, grondbeleid);
- Richting geven & verbinden: via communicatie, participatie en coalitievorming;
- Een concreet instrument binnen de regulerende rol van de gemeente;
- Legt publieke ambities vast richting marktpartijen;
- Vormt de basis voor juridische en informele afspraken;
- Verbindt beleid met uitvoering in de gebiedsontwikkeling.

HOE VERANKER JE TBGO IN DIT INSTRUMENT?

Verwijs in het document expliciet naar TBGO. Wees consistent door het PPvE af te stemmen op de andere instrumenten: de Omgevingsvisie, het Programma en het Omgevingsplan.

In het PPvE wordt het gewenste ambitieniveau en concrete voorwaarden opgenomen, aansluitend bij de gemeentelijke doelstellingen op de verschillende duurzaamheidsthema's.

De volgende pagina toont een concreet stappenplan om tot een PPvE te komen.

Voor een totaaloverzicht aan stappen om TBGO te borgen in projecten, zie de Routekaart Toekomstbestendige Gebiedsontwikkeling en bijlage 3.

VOORBEELD TEKSTEN

Toekomstbestendig bouwen – convenant algemene tekst:

“Gemeente X volgt het Convenant TBB. In het kader hiervan stelt de opdrachtgever eisen aan de duurzaamheid en toekomstbestendigheid van het project. Dit PPvE bevat de minimale randvoorwaarden om invulling te geven aan de ambities uit het convenant.”

Voorbeeldtekst PvE Gebiedsontwikkeling:

- Gemeente Hilversum, buitenruimte stationsgebied. De PvE verwijst naar de verschillende reeds bestaande documenten en beleidstukken binnen de gemeente:
 - “In het stationsgebied worden bomen gekapt, maar er komen per saldo meer bomen terug.”
 - “Voor de inrichting van de openbare ruimte geldt als ontwerpnorm een bui van 70 mm per uur (die eens in de 10 jaar kan voorkomen). Daarvan dient 300 mm in het riool te worden geborgen en de rest in de openbare ruimte. Daarbij mag geen hemelwateroverlast ontstaan.”
- Gemeente Ouder-Amstel, ruimtelijke ontwikkelingen:
 - “Bij nieuwbouw en grote ingrepen in gebouwen geldt de verplichting van een materialenpaspoort. Het paspoort wordt bij verkoop van het pand aan de nieuwe eigenaar overgedragen.”
 - “Bij nieuwbouw en reconstructies worden kavels waterrobuust ingericht, zodat een groot deel van de neerslag (60 mm) van een hevige bui op het bebouwd deel van het terrein wordt verwerkt op het terrein zelf of in extra (water)voorzieningen in of toegerekend aan het plangebied. De voorzieningen voeren de eerste 24 uur vertraagd af en zijn in maximaal 60 uur weer beschikbaar.”

PUBLIJK PROGRAMMA VAN EISEN

STAPPENPLAN OPSTELLEN VAN PPVE

1. Start: Behoefte en scope bepalen

Doel Duidelijkheid over ambitie, opgave en context.

Betrek

- Gemeentelijke beleidsafdelingen
- College van B&W / portefeuillehouder
- Projectleider / projectteam gebiedsontwikkeling

Resultaat *gedragen opdracht, ambitie en scope voor het PPvE*

2. Analyse: Kansen en uitdagingen

Doel Relevante kaders en beleidsdoelen verzamelen uit de kerninstrumenten voor het betreffende gebied, aangevuld met relevante gebiedsdata (*zie ook bijlage 2*).

Betrek

- Experts duurzaamheid, klimaatadaptatie, mobiliteit, energie, circulariteit, etc.
- Ruimtelijke ordening / stedenbouwkundigen
- Juridisch adviseur Omgevingswet / planjurist
- Wijkregisseur / participatiecoördinator

Resultaat *overzicht van harde eisen en zachte wensen op basis van beleid en regelgeving*

3. Participatie: Behoeften ophalen uit de omgeving

Doel Inzicht in wensen en zorgen van betrokkenen.

Betrek

- Omwonenden en bewonersorganisaties
- Toekomstige gebruikers / doelgroepen
- Lokale ondernemers / maatschappelijke organisaties
- Woningcorporaties
- Gebiedsontwikkelaars of marktpartijen (indien al betrokken)

Resultaat *maatschappelijke input die helpt prioriteren, concretiseren en legitimeren*

4. Uitwerking: Eisen vertalen

Doel Vertalen van beleidsdoelen en participatie-opbrengsten naar concrete eisen.

Betrek

- Opsteller PPvE (bijv. projectteam of extern adviseur)
- Afdelingen duurzaamheid, mobiliteit, groen, sociaal domein (voor afstemming)
- Inkoopjurist / aanbestedingsspecialist

Resultaat *concept PPvE met functionele, technische en procesmatige eisen*

5. Toetsing en vaststelling: Formele borging

Doel Zorgen voor bestuurlijke en juridische verankering.

Betrek

- College van B&W
- Gemeenteraad (indien gewenst bij majeure ontwikkelingen)
- Juridisch adviseur / planjurist

Resultaat *vastgesteld PPvE, klaar voor toepassing in planvorming of aanbesteding*

6. Doorwerking: Van eisen naar realisatie

Doel Zorgen dat het PPvE daadwerkelijk wordt toegepast.

Betrek

- Projectleider realisatie / contractmanager
- Ontwikkende partijen (markt / corporaties / samenwerkingspartners)
- Toezicht / toetsende afdelingen

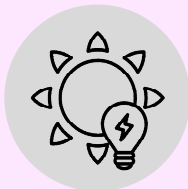
Resultaat *eisen worden meegenomen in contracten, ontwerpen en uitvoering*

BIJLAGEN

BIJLAGE 1: BESCHRIJVING DUURZAAMHEIDSTHEMA'S

Algemene beschrijvingen van de verschillende duurzaamheidsthema's, afgeleid van het Convenant Toekomstbestendig bouwen. Deze omschrijvingen kunnen worden gebruikt in de verschillende instrumenten.

Energie



Het thema *energie* richt zich op het beperken van het gebouwgebonden energieverbruik om bij te dragen aan de nationale klimaatdoelstellingen, zoals vastgelegd in de klimaatwet.

Klimaatadaptatie



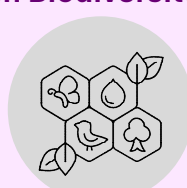
Klimaatadaptatie betekent het anticiperen op klimaatrisico's en het integreren van maatregelen in gebiedsontwikkeling om de leefomgeving veerkrachtig en veilig te houden op de lange termijn. Het doel is risico's te beperken die samenhangen met extreme weersomstandigheden. Daarnaast is er aandacht voor het tegengaan van bodemdaling en het duurzaam omgaan met drinkwaterverbruik.

Circulariteit



Het thema *circulariteit* houdt in dat er geen nieuwe, primaire abiotische grondstoffen aan de economie worden toegevoegd, wel biotische (van natuurlijke oorsprong). Met andere woorden: alle aanwezige grondstoffen moeten dan 'oneindig' worden hergebruikt en er kunnen alleen nog nieuwe biobased grondstoffen worden toegevoegd. Dit draagt bij aan de doelstellingen van het Rijk in 2050 volledig circulair te zijn.

Natuurinclusief en Biodiversiteit



Natuurinclusief ontwikkelen is een vorm van toekomstbestendig bouwen waarbij zodanig gebouwd en wordt ingericht, dat een bouwwerk en de omliggende openbare ruimte bijdragen aan de lokale biodiversiteit en algemene natuurwaarden.

Mobiliteit



Met *mobilititeit* bedoelen we het vormgeven van mobiliteit binnen gebiedsontwikkeling op een manier die bijdraagt aan klimaatdoelstellingen, leefbaarheid, gezondheid en bereikbaarheid. De centrale leidraad is het STOMP principe (Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobility as a Service en Privéauto). Duurzame, actieve en ruimte-efficiënte vervoersvormen worden nadrukkelijk vóór de privéauto geplaatst.

Gezonde leefomgeving

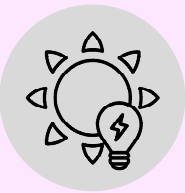


Het thema *gezonde leefomgeving* richt zich op het creëren van woningen en gebieden die bijdragen aan de gezondheid en het welzijn van bewoners. Centraal staan: een prettig binnen- en buitenklimaat, afwezigheid van schadelijke stoffen en het stimuleren van een gezonde leefstijl. De gezonde leefomgeving staat niet op zichzelf maar is nauw verbonden met de andere thema's.

BIJLAGE 2: AANDACHTSPUNTEN DUURZAAMHEIDSTHEMA'S

Bij de verschillende duurzaamheidsthema's zijn er mogelijke aandachtspunten waar op kan worden gestuurd. Hieronder zijn een aantal vragen die kunnen worden gesteld bij gebiedsontwikkeling op de verschillende thema's. Het is belangrijk de resultaten te koppelen aan de eerder gestelde doelstellingen en uitgangspunten.

Energie



1. Is er netcongestie in het gebied?
2. Zijn er reeds plannen voor het gebied, zoals bijvoorbeeld in de Transitievisie Warmte (TVW)?

Klimaatadaptatie



1. Wat zijn de huidige klimaateffecten in het gebied?
2. Wat zijn de verwachte toekomstige klimaateffecten in het gebied?
3. Wat zijn de prioriteiten over klimaatadaptatie?

Circulariteit



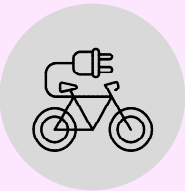
1. Wordt er bestaand gebouw gesloopt?
Zo ja, wat zijn de circulaire mogelijkheden?
2. Zijn er andere sloopwerkzaamheden in de buurt voor andere (materiaal) overname mogelijkheden?
3. Kan gebruik worden gemaakt van circulaire hubs?
4. Maak het ontwerp met de beschikbare materialen.

Natuurinclusief en Biodiversiteit



1. Welke (beschermde) diersoorten zitten er in het gebied?
2. Hoe groot is de biodiversiteit? Waar ligt de prioriteit?
3. Welke inheemse soorten horen in het gebied?
4. Hoe kan biodiversiteit en klimaatadaptatie hand in hand gaan (koppelkansen)?

Mobiliteit



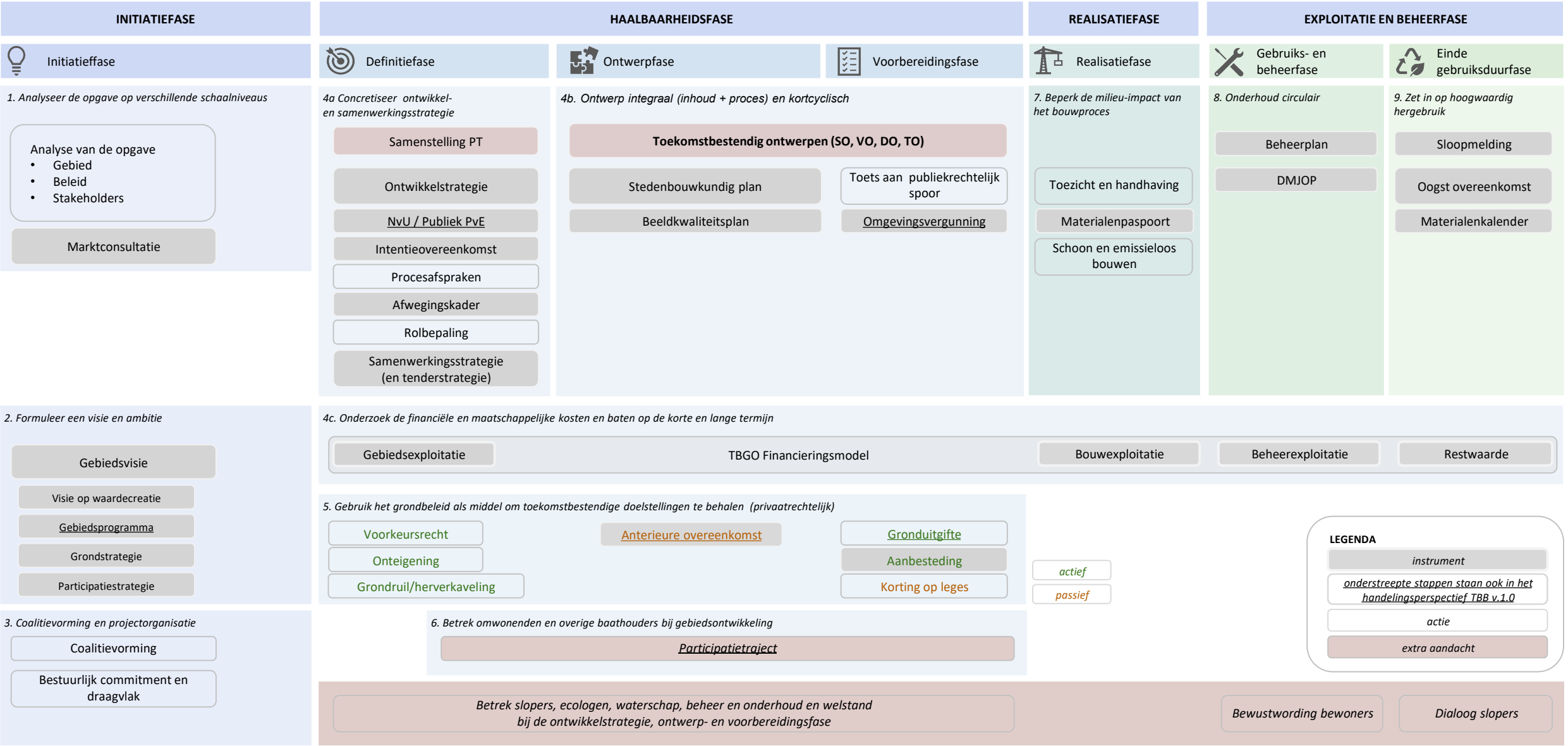
1. Hoe is de bereikbaarheid van het gebied en is er reeds bestaande infrastructuur?
2. Wat zijn de mogelijkheden voor (meer) duurzame mobiliteit, wanneer het bestaande infra is?
3. Wanneer er nog geen infrastructuur is, hoe kan het zo efficiënt, duurzaam mogelijk worden ingericht?

Gezonde leefomgeving



1. Wat zijn de wensen van toekomstige gebruikers/inwoners?
2. Is er groen/natuur binnen 300 meter van het gebied (3/30/300 regel)?

BIJLAGE 3: STAPPENPLAN TBGO INSTRUMENTEN IN PROJECTCYCLUS



BIJLAGE 3: BRONNEN EN INSPIRATIE

BRONNEN

Convenant TBB	
Modelteksten voor een omgevingsplan	Circulaw
Cursus houtbouw in de Omgevingswet	Circulaw
Routekaart TBB	C-creators
Routekaart Toekomstbestendige gebiedsontwikkeling*	C-creators + Brink
Handelingsperspectief Toekomstbestendige Gebiedsontwikkeling v1.0	Brink

INSPIRATIE

Nationale aanpak biobased bouwen & addendum NABB	Building Balance
Planregels Circulair bouwen	AT Osborne
Aan de slag met de omgevingswet	VNG, IPO, UvW, het Rijk
5 instrumenten om circulariteit van woningen te bevorderen	Circulaw
Afwegingskader duurzame woningbouw	Metabolic
PvA versnellen processen en procedures woningbouw	Fakton
Leidraad duurzame gebiedsontwikkeling	Provincie Utrecht
Handreiking Netbewuste gebiedsontwikkeling	RVO + RHDHV

Check ook de website [City Deal Toekomstbestendige Gebiedsontwikkeling](#) voor de meest actuele informatie over dit onderwerp

*Wordt in kwartaal twee van 2025 gepubliceerd.



BRINK