



Handreiking

Hoe implementeer je het Convenant
Toekomstbestendig Bouwen onder
de Omgevingswet?

12-2024



Inhoudsopgave

1. Aanleiding, vraag & aanpak
2. Hoe implementeer je het convenant onder de Omgevingswet?
 - Omgevingsvisie
 - Omgevingsprogramma
 - Omgevingsplan
 - Omgevingsvergunning
3. Conclusie



Aanleiding, vraag en aanpak



Aanpak, vraag en aanpak

Aanleiding

In Utrecht heeft bijna elke gemeente het Convenant Toekomstbestendig Bouwen (hierna Convenant) ondertekend en zijn ze begonnen met de implementatie ervan. Dit proces is uitdagend en de Provincie Utrecht heeft C-creators gevraagd om te ondersteunen in het implementatieproces van het Convenant.

Vraag

Er zijn verschillende manieren waarop het Convenant geïmplementeerd kan worden. Dit document gaat specifiek over de vraag hoe het Convenant geïmplementeerd kan worden onder de Omgevingswet.

Aanpak

De gemeenten in de provincie Utrecht hebben al veel kennis over en ervaring met het implementeren van het Convenant onder de Omgevingswet. We hebben de geleerde lessen verzameld en gebundeld in dit document.

Leeswijzer

Dit document is gestructureerd aan de hand van de kerninstrumenten van de Omgevingswet die relevant zijn voor gemeenten: de omgevingsvisie, het omgevingsprogramma, het omgevingsplan en de omgevingsvergunning. Per instrument vind je in dit document een korte uitleg, voorbeeldteksten en informatie over hoe je dit instrument kan gebruiken om toekomstbestendig bouwen te stimuleren.



Instrumenten onder de omgevingswet



Welke instrumenten bevat de Omgevingswet?

Kerninstrumenten Omgevingswet

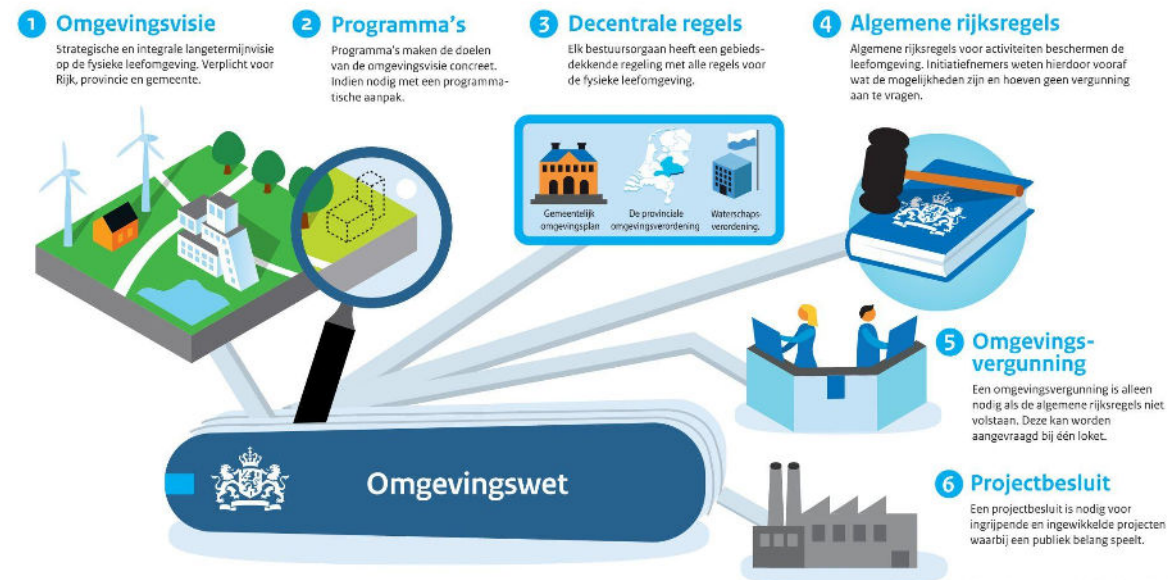
Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet ingegaan. Deze wet vervangt grotendeels 26 wetten en gaat over de gehele fysieke leefomgeving: van bouwen en verbouwen tot aan milieu, natuur, water en erfgoed. De Omgevingswet bevat zes kerninstrumenten:

1. De omgevingsvisie
2. Het omgevingsprogramma
3. De omgevingsverordening
4. Het omgevingsplan
5. De omgevingsvergunning
6. Het projectbesluit



OMGEVINGSWET

De 6 instrumenten



Afbeelding 1: De 6 kerninstrumenten van Omgevingswet (bron: [Aan de slag met de Omgevingswet](#)).

Welke instrumenten zijn relevant voor gemeenten?

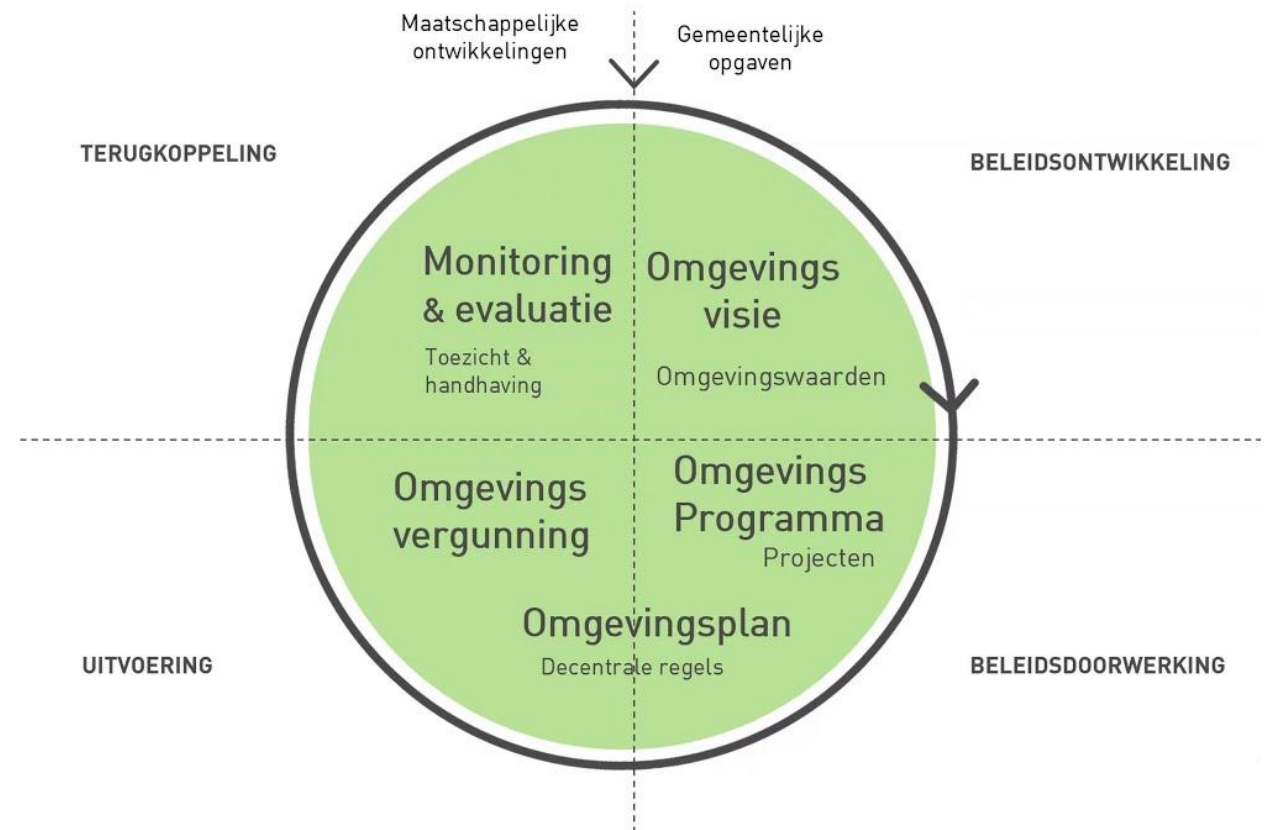
Kerninstrument	Rijk	Provincie	Gemeente
1 Omgevingsvisie	Nationale omgevingsvisie	Provinciale omgevingsvisie	Gemeentelijke omgevingsvisie
2 Programma's	Programma's	Programma's	Programma's
3 Algemene rijksregels	Omgevingswet, Bal, Bbl, Bkl, Ob, Omgevingsregeling	N.v.t.	N.v.t.
4 Decentrale regels	N.v.t.	Omgevingsverordening	Omgevingsplan
5 Projectbesluit	Projectbesluit	Projectbesluit	N.v.t.
6 Omgevingsvergunning	Omgevingsvergunning	Omgevingsvergunning	Omgevingsvergunning

Afbeelding 2: Samenhang instrumenten tussen overheden (bron: [Antea Groep 2021](#)).

Hoe verhoudt de omgevingswet zich tot de beleidscyclus?

De Omgevingswet gaat uit van de hiernaast weergegeven beleidscyclus. Het idee achter de beleidscyclus is dat de instrumenten van de Omgevingswet in elkaar doorwerken:

1. De **omgevingsvisie** vormt de strategische basis voor beleidsontwikkeling ten aanzien van de fysieke leefomgeving.
2. Vervolgens vindt de beleidsdoorwerking plaats in het **omgevingsprogramma** en het **omgevingsplan**. Het programma vertaalt beleidsdoelen uit de omgevingsvisie naar concrete maatregelen en het omgevingsplan borgt deze doelen juridisch door regels en kaders vast te stellen.
3. De **omgevingsvergunning** is het instrument in de beleidsuitvoering waarmee bouwplannen getoetst worden aan het omgevingsplan en andere regelgeving.
4. Tot slot wordt het laatste kwart van de cyclus gevormd door **toezicht en handhaving** en door **monitoring en evaluatie**. In deze fase vindt de terugkoppeling plaats en wordt bezien of het beleid moet worden bijgesteld.



Afbeelding 3: De beleidscyclus en Omgevingswet (bron: [Beeck Ruimtemakers 2021](#)).

Stappenplan

Implementatie Convenant onder
de Omgevingswet



Stappenplan implementatie Convenant onder de Ow (1/2)

1. Borg het convenant in de omgevingsvisie en geef richting aan je ambities.

Toekomstbestendig bouwen vraagt om visie. Door het convenant toekomstbestendig bouwen expliciet te benoemen in de omgevingsvisie integreer je het in de beleidscyclus en leg je de basis voor de verdere doorwerking in het omgevingsprogramma, het omgevingsplan en de omgevingsvergunning. Bovendien laat je zo richting de interne organisatie en ontwikkelaars zien welke uitgangspunten je belangrijk vindt.

[→ Meer weten?](#)

2. Organiseer de uitwerking en uitvoering van je ambities in een omgevingsprogramma.

Om een omgevingsvisie te concretiseren, kunnen gemeenten vrijwillige programma's opstellen over toekomstbestendig bouwen.

[→ Meer weten?](#)

3. Borg toekomstbestendig bouwen juridisch met je planregels in het omgevingsplan.

In het omgevingsplan kan je toekomstbestendig bouwen vertalen naar regels die dit borgen, kaderen en stimuleren. Op de site van [Circulaw](#) vind je voorbeeld planregels, gestructureerd aan de hand van de zes thema's uit het convenant. Deze regels zijn op iedereen van toepassing. Ze gelden dus ook direct voor marktpartijen. In het omgevingsplan staat ook voor welke activiteiten u een omgevingsvergunning nodig heeft en welke regels u moet volgen om een vergunning te krijgen.

[→ Meer weten?](#)

4. Houdt rekening met de juridisch (on)mogelijkheden.

Het Bbl is uitputtend bedoeld. Dit betekent dat wanneer het Bbl al voorziet in bepaalde bouwtechnische eisen, gemeenten niet zelfstandig aanvullende of strengere bouwtechnische eisen kunnen eisen in het Omgevingsplan, tenzij het Bbl hier expliciet ruimte voor biedt ([Circulaw](#)). Desalniettemin zijn er twee mogelijkheden om bovenwettelijke bouwtechnische ambities op te nemen:

- **Privaatrechtelijk:** Een gemeente kan in een anterieure overeenkomst afspraken vastleggen die verder reiken dan wat publiekrechtelijk afdwingbaar is, mits deze afspraken tot stand komen vanuit een gelijkwaardige onderhandelingspositie. Bij twijfel hierover is het raadzaam om een vaststellingsovereenkomst op te stellen, waarin wordt bevestigd dat er sprake is van een gelijkwaardige contractering (Circulaw).
- **Publiekrechtelijk:** de experimenteerbepaling uit de Omgevingswet maakt het mogelijk om af te wijken van o.a. het Bbl.

5. Toets in omgevingsvergunning of een plan voldoet aan de planregels.

Het bevoegd gezag toetst met de omgevingsvergunning of activiteiten voldoen aan regels en beleidsdoelen en ziet toe op naleving van de ambities uit het Convenant.

[→ Meer weten?](#)

Omgevingsvisie

Geef richting met je ambities!

1.

2.

3.

4.

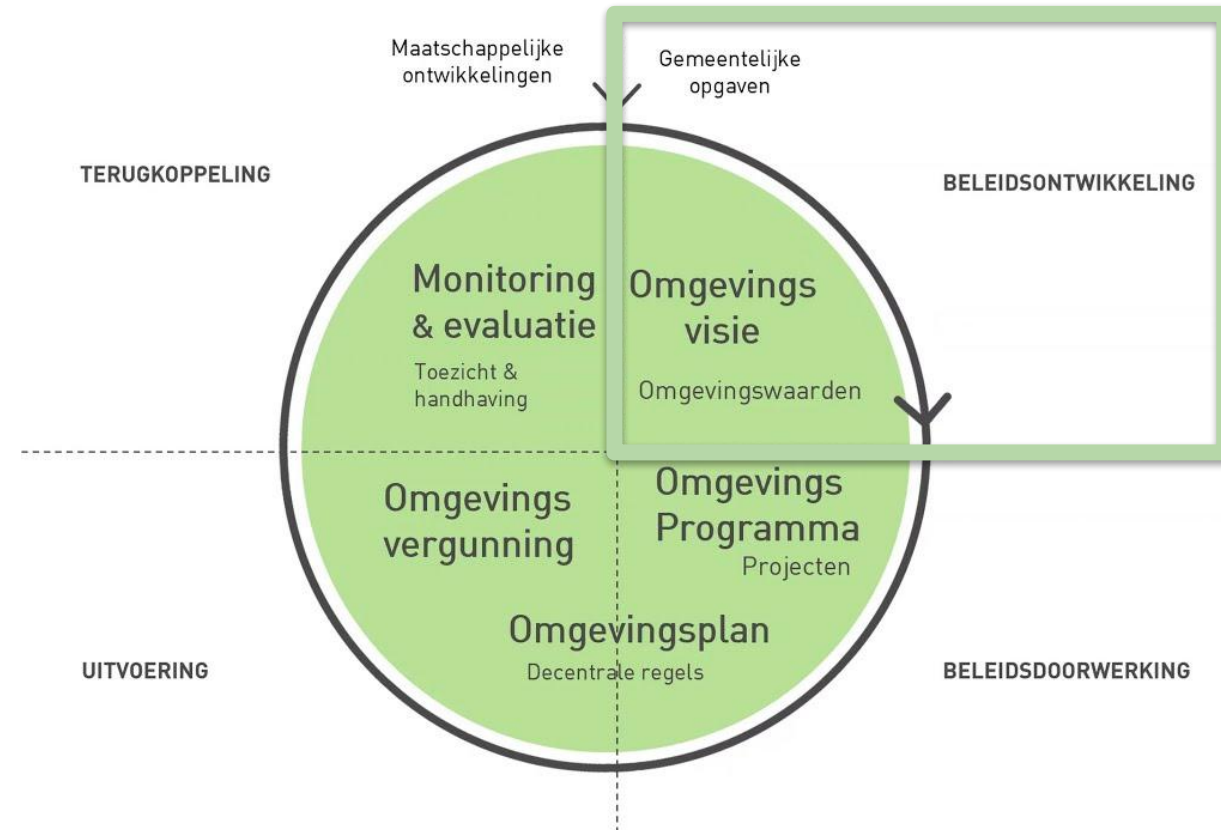
Wat moet je weten over de omgevingsvisie? (1/2)

Wat is de omgevingsvisie?

In de omgevingsvisie legt de gemeente haar lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving vast.

Wat is de invloed van een omgevingsvisie?

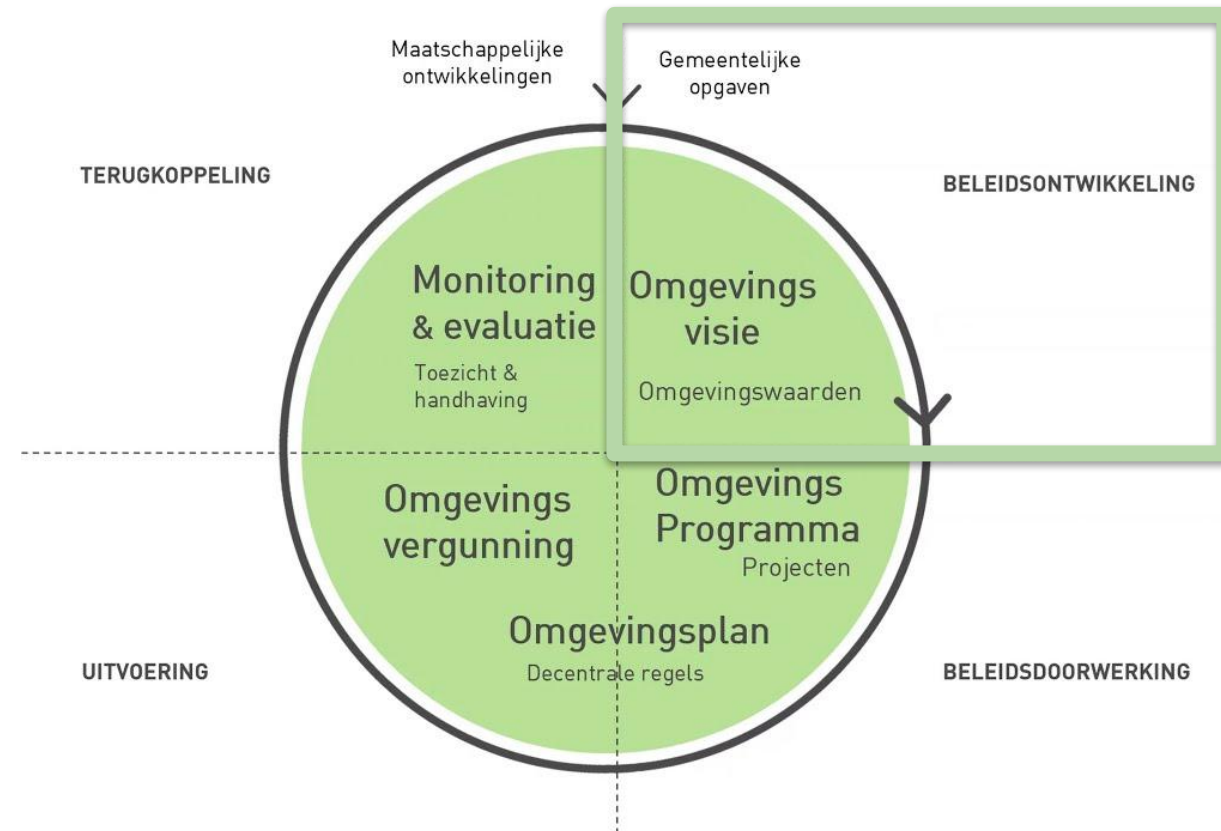
De omgevingsvisie is 'zelfbindend' en schept dus enkel verplichtingen voor de bestuurslaag die de visie opstelt. Het zelfbindend karakter van de omgevingsvisie zorgt ervoor dat een omgevingsvisie geen directe invloed heeft op marktpartijen met grondposities ([Antea Group, 2021: 21](#)). Desalniettemin zien we in de praktijk wel dat marktpartijen de omgevingsvisie als uitgangspunt nemen.



Wat moet je weten over de omgevingswet? (2/2)

Waarom Convenant opnemen in omgevingsvisie?

Door het Convenant te borgen in de omgevingsvisie maak je het onderdeel van de beleidscyclus. Zo heeft de gemeentelijke omgevingsvisie een kaderstellend en richtinggevend karakter op het gemeentelijke omgevingsplan ([Antea Group, 2021: 21](#)). Daarnaast is de omgevingsvisie ook één van de afwegingskaders bij initiatieven die niet in het omgevingsplan passen (ibid.). Ook voor niet-juridische maatregelen, denk bijvoorbeeld aan communicatie- en financiële instrumenten, kan de omgevingsvisie kaderstellend werken ([Circulawz.d.](#)). Hoe concreter de omgevingsvisie is in doelstellingen en de aanpak om deze te bereiken, des te beter kan de visie worden vertaald naar regels in het omgevingsplan ([VNG, 2022: 11](#)).



Toekomstbestendige woningbouw

Als gemeente zetten wij ons in voor de duurzame en toekomstbestendige ontwikkeling van onze leefomgeving. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. In alle nieuwbouwprojecten integreren we de ambities van het Convenant. Daarbij streven wij als gemeente naar het gouden ambitieniveau en zetten wij op elk thema minimaal in op brons.

Bij woningbouw houden we rekening met de volgende thema's:

- **Energie:** We streven naar energieneutrale nieuwbouw door te focussen op maximale besparing van de elektriciteits- en warmte-/koelvraag (BENG 1), en door woningen zoveel mogelijk te voorzien van hun eigen (lokale) hernieuwbaar opgewekte elektriciteit (BENG 3).
- **Circulariteit:** We streven naar een zo laag mogelijke MPG-score en een zo hoog mogelijk non-virgin en/of biobased massapercentage (%). Daarnaast onderzoeken we per ontwikkeling welke indicatoren uit [Het Nieuwe Normaal Gebouw](#) kunnen worden toegepast.
- **Duurzame mobiliteit:** We zetten in op toegankelijke, aantrekkelijke, logische, vindbare, veilige en comfortabele loop- en fietsroutes, deelmobiliteit en een publieke laadinfrastructuur die meegroeit met de vraag.

- **Klimaatadaptatie:** Het uitgangspunt is om de nieuwbouwprojecten zodanig te realiseren dat zij bestand zijn tegen uitdagingen op het gebied van wateroverlast, droogte, hitte en overstromingen.
- **Biodiversiteit en natuurinclusiviteit:** we zetten in op het natuurinclusief ontwikkelen van bouwwerken en de omliggende openbare ruimte, zodat deze bijdraagt aan het behouden, verbeteren en uitbreiden van biodiversiteit. Dit doen we door o.a. door geschikte habitats te creëren voor lokale soort X en Y.
- **Gezonde leefomgeving:** Het uitgangspunt van het thema gezonde leefomgeving is om gezonde woningen te realiseren met een prettig binnenklimaat en vrij van schadelijke stoffen.

Door het omarmen van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen laten we zien dat we als gemeente voorop willen lopen op bovenstaande thema's. Zo streven we samen met onze inwoners en partners naar een leefomgeving die niet alleen voldoet aan de behoeften van het heden, maar ook voorbereid is op de uitdagingen van morgen.

Voorbeeld: omgevingsvisie Amersfoort

'Amersfoort groeit. De komende tien jaar komen er duizenden woningen bij. Dat willen we zo circulair en betaalbaar mogelijk doen. Dat betekent zo min mogelijk uitputting van grondstoffen, gebruik maken van biobased grondstoffen en een zo laag mogelijke CO₂-uitstoot. Daarom gaat Amersfoort een stapje verder dan landelijke regelgeving door aan te sluiten bij prestaties die in de praktijk al haalbaar zijn, zoals een betere milieuprestatie (MPG). Bovendien maken we de CO₂-impact van het bouwen inzichtelijk om te voorkomen dat we al in 2027 ons CO₂-budget hebben opgemaakt. Grondstoffen moeten in de keten van de bouw zo veel mogelijk behouden blijven door circulair te ontwerpen, ontwikkelen, (ver)bouwen en slopen.

Om duurzaam en circulair bouwen aan te jagen heeft Amersfoort het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw ondertekend. We willen voldoen aan de principes van het convenant: voor nieuwe ontwikkelingen werken we toe naar het ambitieniveau goud'.

'Door kantoren en huizen aanpasbaar en flexibel te bouwen met hernieuwbare en tweedehands bouwmaterialen, zijn deze voor meer generaties aantrekkelijk en ook in de toekomst geschikt te maken voor andere functies. Om het verschil te maken hebben we alle specialisten in de bouwketen nodig. Met elkaar investeren we in de ontwikkeling van de beste aanpak om circulaire kansen te pakken. We leggen de lat graag hoog'.



Voorbeeld: Puntensysteem Omgevingsvisie Veenendaal

Wat is het puntensysteem?

Het [Puntensysteem Omgevingsvisie Veenendaal](#) is een manier om de plannen uit de [Omgevingsvisie Veenendaal 2030](#) in de praktijk te brengen. Het systeem geldt voor projecten waarbij het bestemmingsplan moet worden herzien, uitgewerkt of gewijzigd, vooral als het om woningbouw gaat.

Hoe werkt het puntensysteem?

In het puntensysteem zijn onderstaande thema's uit de omgevingsvisie opgenomen: (1) Gezonde en groene leefomgeving, (2) Bewegen, ontmoeten, sporten en spelen, (3) Energietransitie en duurzaam bouwen, (4) Natuurinclusief bouwen, (5) Klimaatadaptatie en (6) Veiligheid en leefbaarheid. Voor elk thema uit de omgevingsvisie zijn maatregelen opgesomd waarmee wordt bijgedragen aan deze verschillende thema's. Aan deze maatregelen zijn punten gekoppeld. Een ontwikkelaar moet een minimale score per thema en een minimale score voor het totaal behalen. Het puntensysteem fungeert als kader voor de beoordeling of een ontwikkeling voldoende bijdraagt aan een gezonde, duurzame en veilige leefomgeving.

Hoe is het puntensysteem geborgd?

- **Privaatrechtelijk** → het puntensysteem kan worden vastgesteld in de exploitatieovereenkomst die wordt gesloten met de ontwikkelaar.
- **Publiekrechtelijk** → het puntensysteem kan geborgd worden in de beoordelingsregels in het omgevingsplan. Om een vergunning te krijgen moet aangeven worden hoe het plan zich verhoudt tot het puntensysteem.

Wat zijn de voordelen?

- Puntensysteem maakt de omgevingsvisie concreet en werkbaar voor ambtenaren.
- Vergroot flexibiliteit voor de ontwikkelaar. Het is namelijk aan de ontwikkelaar om een minimaal aantal punten te behalen. Hoe de ontwikkelaar dat doet is aan de ontwikkelaar.



Omgevingsprogramma

Van ambitie naar acties.

1.

2.

3.

4.

Wat moet je weten over de Omgevingsprogramma? (1/2)

Wat is het omgevingsprogramma?

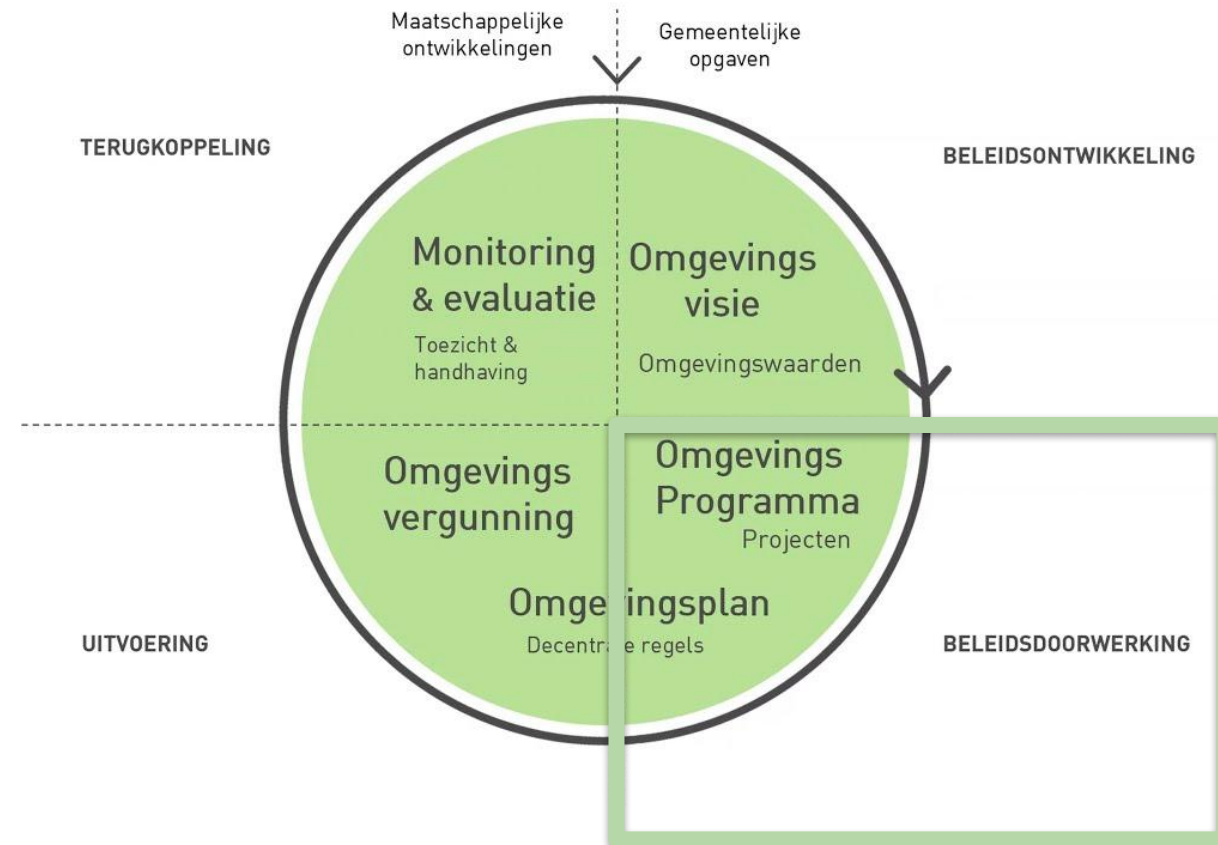
Waar de omgevingsvisie gericht is op het strategisch beleid, is het omgevingsprogramma gericht op de beleidsdoorwerking; het geeft aan hoe een beleidsdoel uit de omgevingsvisie bereikt kan worden.

Kansen vrijwillig omgevingsprogramma

Onder de Omgevingswet zijn verschillende soorten programma's te onderscheiden, waarvan *vrijwillige of onverplichte programma's* de ruimte bieden om een programma te starten rondom toekomstbestendig bouwen. Overheden mogen zelf bepalen of ze een dergelijk programma willen vaststellen en wat de inhoud ervan is ([Antea Group, 2021: 25](#)). Door een vrijwillig omgevingsprogramma te starten rondom toekomstbestendig bouwen organiseer je de beleidsdoorwerking en creëer je de verbinding tussen de omgevingsvisie (abstracte ambities) en het omgevingsplan (de juridische en planologische borging van die ambities) ([Royal Haskoning DHV z.d.](#)).

Wat is de invloed van een omgevingsprogramma?

Net als de omgevingsvisie is het programma zelfbindend. Dit zorgt ervoor dat de programma's van Rijk, provincie en gemeente geen directe invloed hebben op marktpartijen met grondposities ([Antea Group 2021: 27](#)).



Wat moet je weten over de omgevingsprogramma? (2/2)

Aan wat voor maatregelen kan je denken in een programma?

In een programma worden maatregelen uiteengezet, die bijdragen aan het behalen van een doelstelling. Die doelstelling kan zijn, zoals de gemeente Amersfoort heeft gesteld in de omgevingsvisie: *'We willen voldoen aan de principes van het convenant: voor nieuwe ontwikkelingen werken we toe naar het ambitieniveau goud'*. Vervolgens kan in een programma gedacht worden aan de volgende maatregelen:

- Communicatie- en informatie-instrumenten.
 - a. Informatiesessies en workshops - Organiseren van bijeenkomsten voor stakeholders, zoals bewoners, projectontwikkelaars en gemeentelijke medewerkers, om kennis over toekomstbestendig bouwen te delen en input te verzamelen.
 - b. Online platforms en websites - Het opzetten van een interactieve website zoals [Circulaw](#) waar men informatie kan vinden over sturingsinstrumenten voor toekomstbestendig bouwen.
- Financiële instrumenten, zoals overheidsinvesteringen, leningen of subsidies. Zie bijvoorbeeld de subsidies voor [groene daken en tuinen in Amsterdam](#), [zonnepanelen](#), biobased isolatie, of de Groningse [subsidieregeling klimaat](#) om uw directe woonomgeving klimaatbestendig te maken.
- Het maken van prestatieafspraken met woco's. Ook hierin kan het Convenant gebruikt worden als kader voor de afspraken.
- Denk aan het starten van pilotprojecten en experimenteergebieden zoals [The Green Village](#) in Delft. De experimenteerbepaling kan gebruikt worden om bovenwettelijke bouwtechnische ambities te eisen.
- Het stellen van algemene regels in het omgevingsplan.
 - a. Zie voorbeeld planregels op de site van [Circulaw](#).
 - b. De gemeente Nieuwegein heeft in het [Omgevingsprogramma Duurzame Woningbouw](#) prestatie-eisen opgesteld, die worden doorvertaald naar juridische regels in het omgevingsplan.

Voorbeeld omgevingsprogramma Nieuwegein

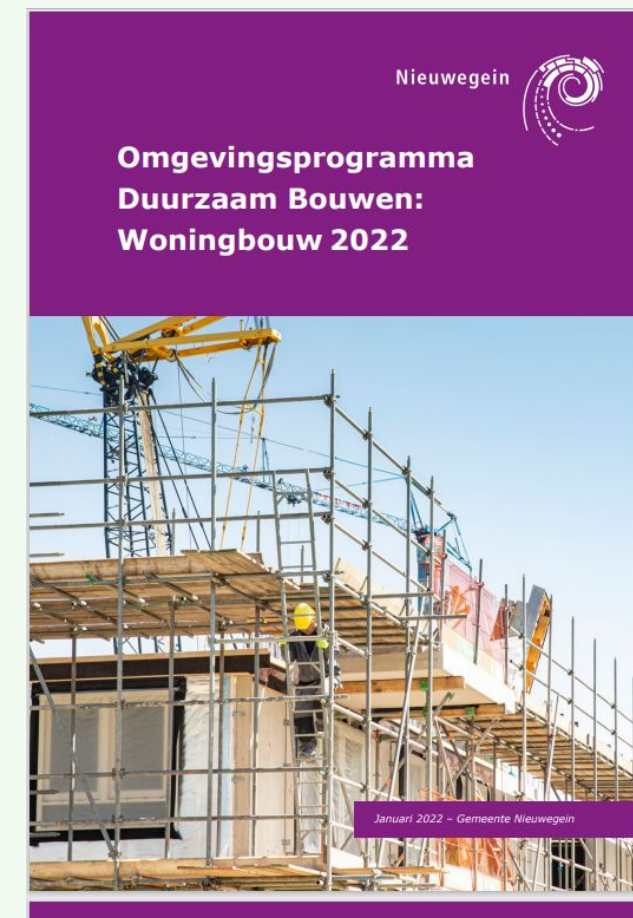
De gemeente Nieuwegein heeft het [Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen Woningbouw 2022](#) vastgesteld. Dit programma is een verdere concretisering van de ambities, keuzes en spelregels voor duurzaam bouwen die zijn opgenomen in de [omgevingsvisie](#).

In het programma worden alle prestatie-eisen en uitgangspunten benoemd, die betrekking hebben op het realiseren van duurzame en klimaatbestendige nieuwe woningen. De uitgangspunten worden als uitdrukkelijke wens meegegeven aan de ontwikkelende partij, maar worden niet juridisch bindend. Daarentegen zijn de prestatie-eisen concrete indicatoren waar de ontwikkelende partij aantoonbaar aan moet voldoen.

De prestatie-eisen en uitgangspunten zijn gestructureerd aan de hand van de zes thema's van het Convenant, waarbij de prestatie-eisen voor energie en klimaatadaptatie in de toekomst worden opgenomen in het omgevingsplan. Daarmee dienen ze als juridische planregels voor ontwikkelende partijen. De uitgangspunten komen terug in criteria die gelden voor gebiedsfondsen en grondexploitatieovereenkomsten (ook wel 'anterieure overeenkomsten' genoemd) en in gesprekken met ontwikkelaars.

Wil je zelf aan de slag met een omgevingsprogramma?

Op het [Informatiepunt Leefomgeving \(IPLO\)](#) vindt u een wegwijzer voor het opstellen van een vrijwillig programma. De wegwijzer is geen blauwdruk of vast recept. Het opstellen van een vrijwillig programma vraagt een vrije en creatieve toepassing. Een toepassing die past bij de vraag of opgave waar het programma een antwoord op moet zijn.



Omgevingsplan

Vertaal ambities naar regels.

1.

2.

3.

4.

Wat moet je weten over de omgevingsplan?

Wat is het omgevingsplan?

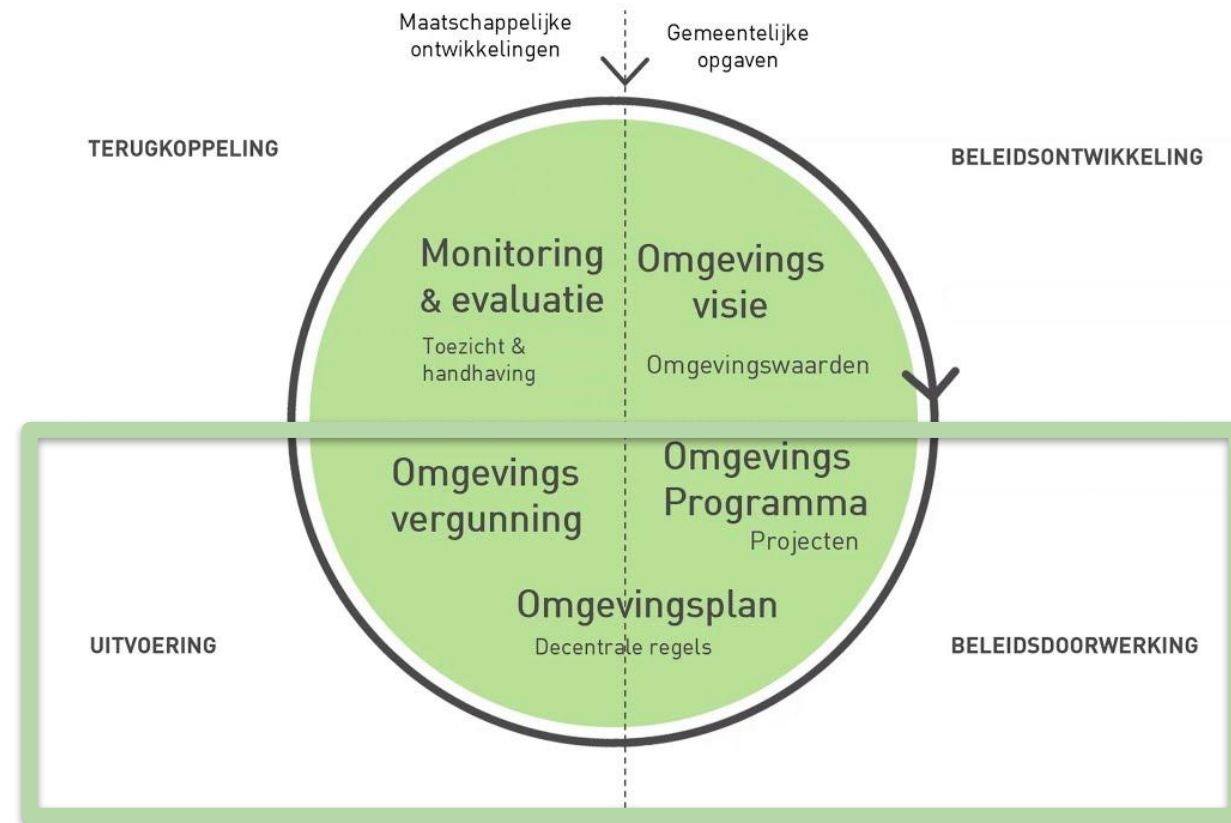
Het omgevingsplan bevat regels over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving binnen het gebied van de gemeente. In het omgevingsplan staat ook voor welke activiteiten een omgevingsvergunning nodig is en welke regels je moet volgen om een vergunning te krijgen.

Wat is de invloed van het omgevingsplan?

De regels die in het omgevingsplan staan zijn op iedereen van toepassing. Ze gelden dus ook direct voor marktpartijen ([Antea Group, 2021: 36](#)).

Waarom moet je het Convenant borgen in het omgevingsplan?

Door het Convenant Toekomstbestendig Bouwen te vertalen naar regels in het omgevingsplan, kan de gemeente regels opleggen die toekomstbestendig bouwen borgen, kaderen en stimuleren.



Beperkte regelgevende bevoegdheid

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) beperkt de regelgevende bevoegdheid van gemeenten in het omgevingsplan ([Circulaw](#)). Het Bbl is uitputtend bedoeld, wat betekent dat gemeenten geen aanvullende of strengere regels in het omgevingsplan mogen opnemen als het Bbl daar al in voorziet, tenzij het Bbl daar expliciet de ruimte voor biedt (ibid.).

Bovenwettelijke bouwtechnische eisen in het Omgevingsplan zijn dus niet mogelijk, tenzij:

- **Privaatrechtelijk op basis van gelijkwaardigheid of via een convenant:** Het staat gemeenten vrij om in convenanten met marktpartijen af te wijken van het Bbl als deze afspraken zijn gemaakt vanuit een gelijkwaardige positie ([Circulaw](#)). *'Een gelijkwaardige positie bestaat als de gemeente en de partij waarmee de gemeente een convenant of contract aangaat, vrijwillig verbintenissen met elkaar aangaan (ibid).'* Het gezamenlijk aangaan van een convenant biedt dus de mogelijkheid om strengere eisen te stellen.
- **Publiekrechtelijk op basis van de experimenteerbepaling:** Met goedkeuring van het Rijk kunnen er experimenten plaatsvinden op verschillende beleidsterreinen, zoals woningbouw, op basis van de experimenteerbepaling ([Circulaw](#)). Dit is toegestaan zolang het experiment bijdraagt aan het realiseren en behouden van een veilige en gezonde leefomgeving. Zo kan bijvoorbeeld in een woningbouwproject geëxperimenteerd worden met het vervangen van een bepaald percentage beton door hout of het voorschrijven van een strengere MPG-score.

Overige kansen

1. **Openbare ruimte, erven en tuinen:** Het Bbl staat het stellen van regels over de openbare ruimte, erven en tuinen (voor zover het niet-bouwwerken betreft) of regels die geen technische bouwvoorschriften zijn, niet in de weg ([Remein en Siewers 2024](#)).
2. **Welstandscriteria:** Onder de Ow kan je met welstandscriteria eisen stellen aan het uiterlijk van gebouwen. Deze criteria kunnen een houten of natuurlijke uitstraling verplicht stellen door hout voor te schrijven als te gebruiken materiaal ([Circulaw](#)). De welstandscriteria neem je op als planregels in het omgevingsplan of in beleidsregels in bijvoorbeeld een beeldkwaliteitsplan.

Wat moet er wettelijk? (Bouwbesluit/Bbl)

Thema	Bbl	Aangekondigde wijzigingen Bbl	Doel van de regel
Circulariteit	Milieuprestatie-eisen (MPG)	Milieuprestatie (MPG) per 1/1//25?: - nieuwbouwwoning van 0,8 naar 0,5 - nieuw kantoor van 1,0 naar 0,85 - norm utiliteitsgebouwen	Mate van circulariteit van gebouwen Milieulast bouwmaterialen Milieulast gebruiksfase
Energie	Par. 4.4 Milieuprestatie-eisen (MPG) Energieprestatie-eisen (BENG)	Wijzigingsvoorstel ingetrokken: Duurzaam gebruik dak voor hernieuwbare energie als maatwerkvoorschrift	Energieprestatie gebouwen
Klimaatadaptatie	Geen regels	Wijzigingsvoorstel ingetrokken, geen nieuwe wijzigingen aangekondigd.	Klimaatadaptief bouwen - duurzaam gebruik dak
Duurzame mobiliteit	Par. 3.4.2 Laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen	Geen wijzigingen aangekondigd	- >10 parkeervakken, dan leidingdoorvoer voor oplaadpunten ieder parkeervak bij woongebouw, niet-woongebouw 1 op 5 - vanaf 1 jan 2025: bestaand niet-woongebouw 1 oplaadpunt
Natuurinclusiviteit	Geen regels	Par. 4.4.5 Voorzieningen voor nesten en vaste rust- of verblijfplaatsen	Daken en gevels dienen als verblijfplaats voor bouwwerkafhankelijke beschermde diersoorten, oa. huismus, vleermuis, gierzwaluw
Gezondheid	Afd. 3.3, vocht, lucht, ongedierte, daglicht	Geen wijzigingen aangekondigd	Kwaliteitseisen in de woning bescherming tegen geluid, vocht, luchtkwaliteit, ongedierte, daglicht

Wat kan er nog meer het omgevingsplan?

Thema	Omgevingsplan	voorbeeld
Algemeen	Kwaliteit fysieke leefomgeving Evenwichtige toedeling van functies aan locaties Regels openbare ruimte (niet Bbl) Strengere eisen - experimenteerbepaling	Duurzaamheid en gezondheid ook meewegen in belangenafweging Openbare ruimte of perceel duurzaam inrichten
Circulariteit	Strengere MPG dan Bbl met 23.3 Ow Maatwerkvoorschriften sloop, Welstandseisen/beeldkwaliteitsplan	0,5 MPG met experimenteerbepaling Via welstandseisen/beeldkwaliteitsplan sturen op circulaire bouw
Energie	Energieneutraal bouwen met 23.3 Ow Ruimte voor energiesystemen (warmte)	Alleen met experimenteerbepaling 23.3 Ow kan een energieneutraal gebouw worden geëist
Klimaatadaptatie	Klimaatadaptief bouwen	Omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend indien een hemelwaterberging met een minimale capaciteit van xxl per m2 verhard oppervlak aangebracht en in stand wordt gehouden. Maximaal 50% van de tuin is verhard.
Duurzame mobiliteit	Verplichting deelmobiliteit als gelijkwaardige oplossing voor voldoende parkeergelegenheden	Omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend indien deelmobiliteit wordt aangeboden.
Natuurinclusiviteit	Wijziging Bbl 2025	Omgevingsvergunning wordt verleend indien het gebouw voldoende nestvoorzieningen en verblijfplaatsen heeft en in stand worden gehouden.
Gezondheid	Via open norm - beleidsregels	Openbaar gebied wordt gezond ingericht: voldoende groen, bewegingsmogelijkheden en ontmoetingsplekken.
Houtbouw	Welstandeisen, beeldkwaliteitsplan	Hout als verplicht te gebruiken materiaal.

Afbeelding 4: Wat kan er nog meer in het omgevingsplan (AT Osborne 2023).

Samengevat: wat moet en kan er vanaf 2024?

Thema	Moet wettelijk	Mag in omgevingsplan
Circulariteit	MPG 0,8	Via experimenteerbepaling 23.3 Ow strengere MPG eisen (anticiperen op strengere MPG 2025: 0,5)
Energie	BENG	Via experimenteerbepaling 23.3 Ow energieneutraal bouwen Ruimte voor energiesystemen reserveren
Klimaatadaptatie	Geen regels	Klimaatadaptief bouwen en inrichten (perceel en openbaar gebied)
Duurzame mobiliteit	Laadinfra	Verplichting deelmobiliteit als gelijkwaardige oplossing voor voldoende parkeergelegenheid
Natuurinclusiviteit	Wijziging Bbl 2025: nest- en verblijfplaatsen verplicht	Natuurinclusief bouwen en inrichten (perceel en openbaar gebied)
Gezondheid	Regels m.b.t. klimaat in de woning: geluid, luchtkwaliteit	Bevordering van goede gezondheid: beweging en ontmoeten, ook groen en klimaatadaptief. Inrichting openbare ruimte. Via open norm - beleidsregels
Houtbouw	Geen regels	Sturen via welstandeisen of beeldkwaliteitsplan (onderdeel omgevingsplan)

Afbeelding 5: Wat moet en kan er vanaf 2024? (AT Osborne 2023).

Omgevingsvergunning

Toetsen en waarborgen van uitvoering.

1.

2.

3.

4.

Wat moet je weten over de omgevingsvergunning?

Wat is de omgevingsvergunning?

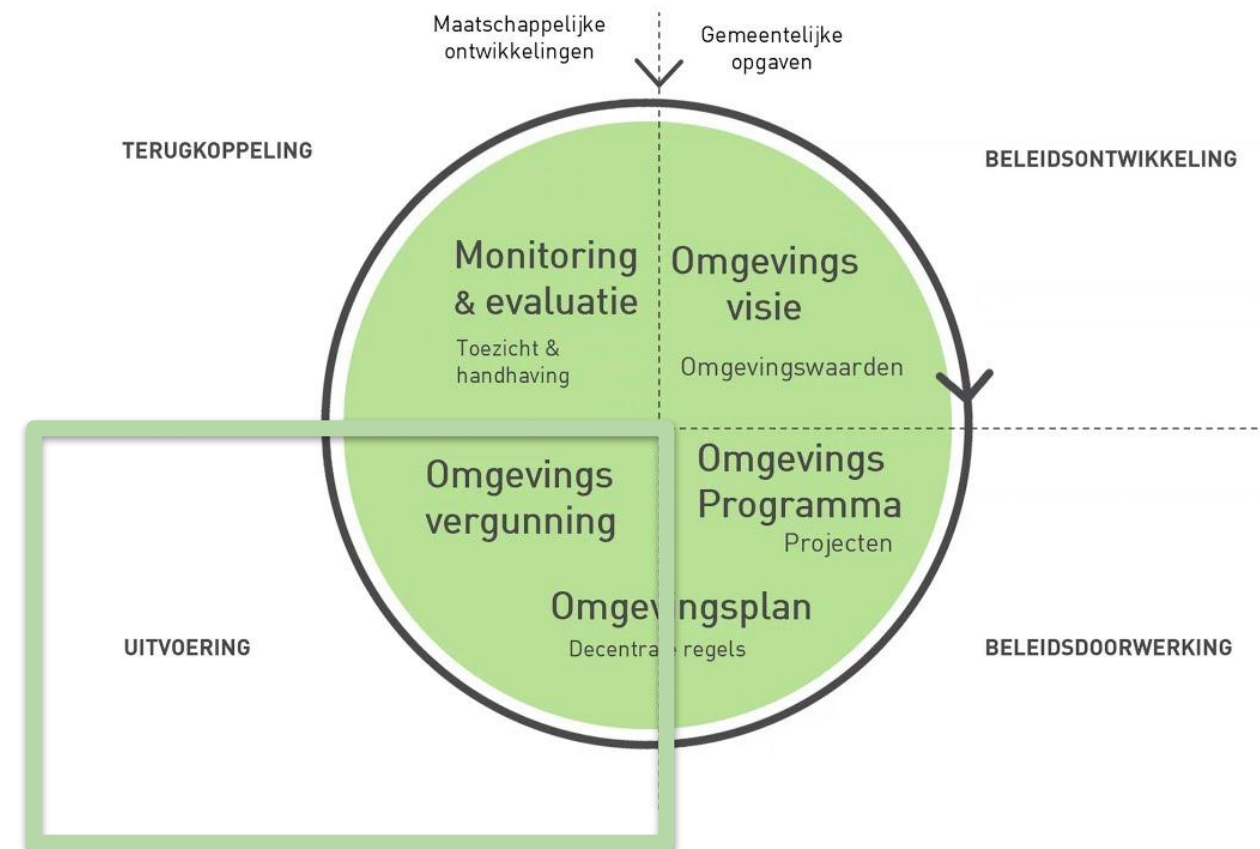
De omgevingsvergunning vormt de toestemming die nodig is om specifieke activiteiten in de fysieke leefomgeving uit te voeren. Het omgevingsplan bepaalt welke activiteiten een omgevingsvergunning vereisen en welke regels daarbij gevolgd moeten worden. Dit geldt zowel voor initiatieven die in lijn zijn met het omgevingsplan als voor initiatieven die hiermee in conflict zijn. In sommige gevallen komt de vergunningplicht voort uit hogere wetgeving. Het bouwen van een bouwwerk wordt beoordeeld aan de hand van twee verschillende soorten regels.

1. **Technische bouwactiviteit** > toetsingskader is Bbl.
2. **Omgevingsplanactiviteit** > toetsingskader is het omgevingsplan.

Door het Convenant te vertalen naar toetsbare planregels in het omgevingsplan, leg je de basis om toekomstbestendig bouwen als voorwaarde te stellen voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

Wat is de invloed van de omgevingsvergunning?

Wanneer een marktpartij vergunningplichtige activiteiten wil verrichten in de fysieke leefomgeving, zal de marktpartij zich moeten houden aan de eisen en voorwaarden die in de betreffende omgevingsvergunning zijn opgenomen.



Conclusie



1. Borg het convenant in de omgevingsvisie en geef richting aan je ambities.

Toekomstbestendig bouwen vraagt om visie. Door het convenant toekomstbestendig bouwen expliciet te benoemen in de omgevingsvisie integreer je het in de beleidscyclus en leg je de basis voor de verdere doorwerking in het omgevingsprogramma, het omgevingsplan en de omgevingsvergunning. Bovendien laat je zo richting de interne organisatie en ontwikkelaars zien welke uitgangspunten je belangrijk vindt.

[→ Meer weten?](#)

2. Organiseer de uitwerking en uitvoering van je ambities in een omgevingsprogramma.

Om een omgevingsvisie te concretiseren, kunnen gemeenten vrijwillige programma's opstellen over toekomstbestendig bouwen.

[→ Meer weten?](#)

3. Borg toekomstbestendig bouwen juridisch met je planregels in het omgevingsplan.

In het omgevingsplan kan je toekomstbestendig bouwen vertalen naar regels die dit borgen, kaderen en stimuleren. Op de site van [Circulaw](#) vind je voorbeeld planregels, gestructureerd aan de hand van de zes thema's uit het convenant. Deze regels zijn op iedereen van toepassing. Ze gelden dus ook direct voor marktpartijen. In het omgevingsplan staat ook voor welke activiteiten u een omgevingsvergunning nodig heeft en welke regels u moet volgen om een vergunning te krijgen.

[→ Meer weten?](#)

4. Houdt rekening met de juridisch (on)mogelijkheden.

Het Bbl is uitputtend bedoeld. Dit betekent dat wanneer het Bbl al voorziet in bepaalde bouwtechnische eisen, gemeenten niet zelfstandig aanvullende of strengere bouwtechnische eisen kunnen eisen in het Omgevingsplan, tenzij het Bbl hier expliciet ruimte voor biedt ([Circulaw](#)). Desalniettemin zijn er twee mogelijkheden om bovenwettelijke bouwtechnische ambities op te nemen:

- **Privaatrechtelijk:** Een gemeente kan in een anterieure overeenkomst afspraken maken die verder gaan dan wat publiekrechtelijk afdwingbaar is, op voorwaarde dat deze afspraken zijn gemaakt vanuit een gelijkwaardige positie. Mocht er twijfel zijn over de gelijkwaardige positie dan is het verstandig om een vaststellingsovereenkomst te sluiten waarin bevestigd wordt dat er sprake is van 'gelijkwaardig contracteren' (Circulaw).
- **Publiekrechtelijk:** de experimenteerbepaling uit de Omgevingswet maakt het mogelijk om af te wijken van o.a. het Bbl.

[→ Meer weten?](#)

5. Toets in omgevingsvergunning of een plan voldoet aan de planregels.

Het bevoegd gezag toetst met de omgevingsvergunning of activiteiten voldoen aan regels en beleidsdoelen en ziet toe op naleving van de ambities uit het Convenant.

[→ Meer weten?](#)

Bronnen

Aan de slag met de Omgevingswet (z.d.). De 6 kerninstrumenten van Omgevingswet. [De Omgevingswet kent zes instrumenten | Aan de slag met de Omgevingswet](#). Geraadpleegd op 24 april 2024.

Aan de slag met de Omgevingswet (2022). Het programma onder de Omgevingswet. [Het programma onder de Omgevingswet Inspiratiedocument | Aan de slag met de Omgevingswet](#). Geraadpleegd op 10 mei 2024.

AT Osborne (2023). Presentatie AT Osborne over juridische borging concenat toekomstbestendig bouwen en houtbouw.

Antea Group (2021). Circulair bouwen stimuleren met de Omgevingswet Instrumenten en toepassingen. [Microsoft Word - Circulair bouwen stimuleren met Omgevingswet - AG-dd29-11-2021.docx\(cirkelstad.nl\)](#). Geraadpleegd op 25 april

Beeck Ruimtemakers (2021). Beleidscyclus Omgevingswet. [Beleidscyclus Omgevingswet - BEECKK Ruimtemakers](#). Geraadpleegd op 2 mei 2024.

Circulaw (z.d.). Zet de experimenteerbepaling in. [CircuLaw - Zet de experimenteerbepaling in](#). Geraadpleegd op 3 mei 2024.

Circulaw (z.d.). Afwijken van het Bbl op basis van gelijkwaardigheid. [CircuLaw - Afwijken van het Bbl op basis van gelijkwaardigheid](#). Geraadpleegd op 3 mei 2024.

Circulaw (z.d.). Houtbouw stimuleren met welstandscriteria. [Houtbouw stimuleren met welstandscriteria - CircuLaw](#). Geraadpleegd op 24 april 2024.

Circulaw (2024). Modelteksten voor een omgevingsplan. [Regelgeving voor een circulaire economie](#). Geraadpleegd op 9 december 2024.

Circulaw (z.d.). Neem houtbouw op in het omgevingsplan. [Neem houtbouw op in het omgevingsplan - CircuLaw](#). Geraadpleegd op 1 mei 2024.

Circulaw (z.d.). Neem houtbouw op in de gemeentelijke omgevingsvisie. [Neem houtbouw op in de gemeentelijke omgevingsvisie - CircuLaw](#). Geraadpleegd op 1 mei 2024.

Circulaw (z.d.). Zet de experimenteerbepaling in. [Zet de experimenteerbepaling in - CircuLaw](#). Geraadpleegd op 2 mei 2024.

Gemeente Nieuwegein (2022). Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen: Woningbouw 2022. [Omgevingsprogramma duurzaam bouwen: woningbouw 2022 \(nieuwegein.nl\)](#). Geraadpleegd op 6 mei 2024.

Gemeente Veenendaal (2022). Puntensysteem Omgevingsvisie Veenendaal. [Puntensysteem Omgevingsvisie Veenendaal | Gemeente Veenendaal](#). Geraadpleegd op 2 mei 2024.

Informatiepunt Leefomgeving (z.d.). Vrijwillig programma. [Vrijwillig programma | Informatiepunt Leefomgeving \(iplo.nl\)](#). Geraadpleegd op 6 mei 2024.

Remijn, E. en Siewers, R. (2024). Circulair bouwen: Planregels maken om circulair bouwen te bevorderen. At Osborne .

Royal Haskoning DHV (z.d.). Omgevingsprogramma. [Omgevingsprogramma | Royal HaskoningDHV](#). Geraadpleegd op 3 mei 2024.



Overhoeksplein 2
Amsterdam
info@c-creators.org
www.c-creators.org