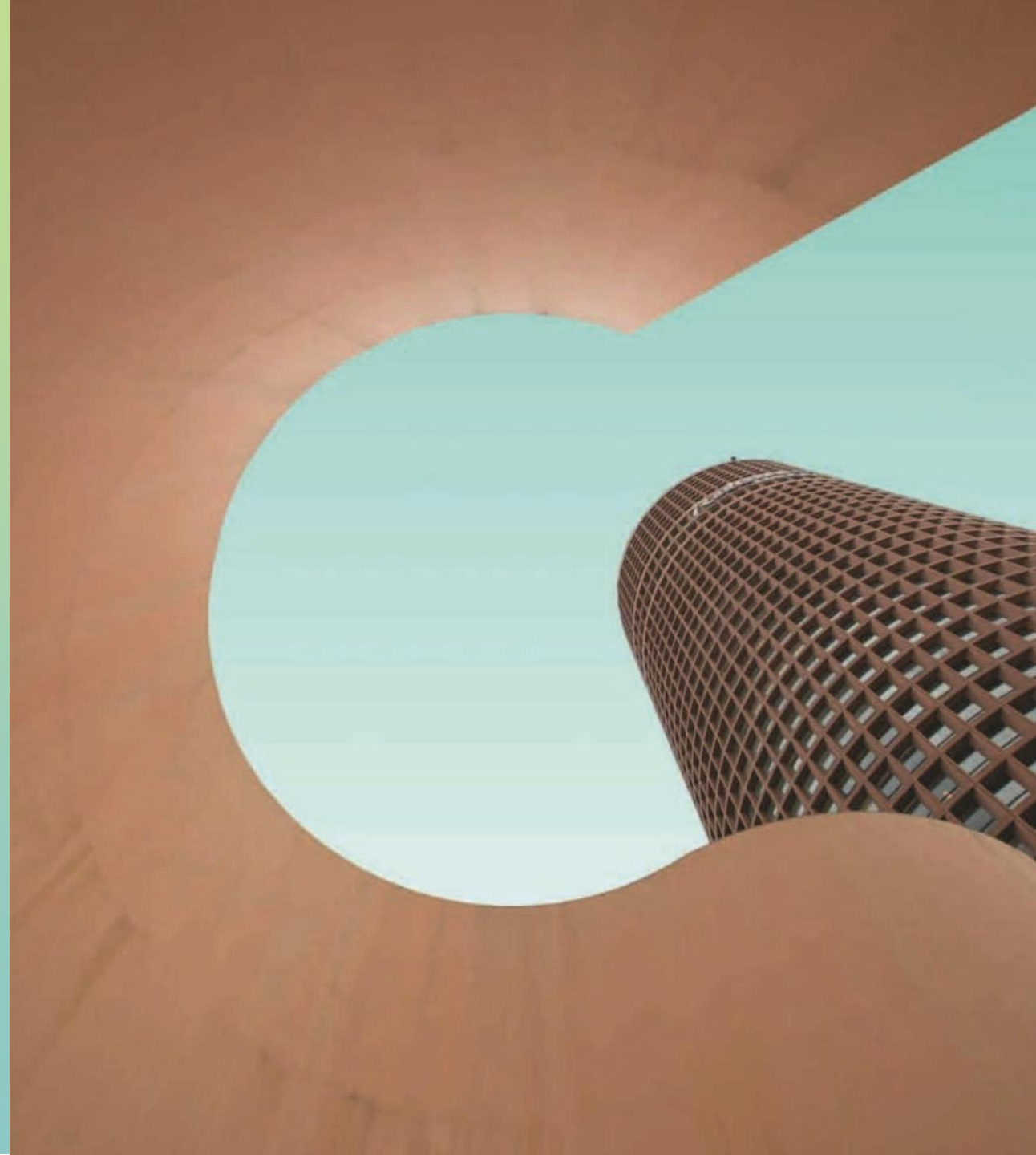


Routekaart Toekomstbestendig Bouwen

Hoe stuur ik op toekomstbestendig bouwen in de organisatie, beleid en projecten?



PROVINCIE  UTRECHT



Inhoudsopgave

- **Aanleiding, vraag en aanpak**
- **Routekaart toekomstbestendig bouwen samengevat**
- **Hoe stuur ik op toekomstbestendig bouwen in de organisatiecyclus?**
 - Openstaan
 - Begrijpen, willen en kunnen
 - Doen
 - Volhouden
- **Hoe stuur ik op toekomstbestendig bouwen in de beleidscyclus?**
 - Agendavorming
 - Beleidsontwikkeling
 - Beleidsdoorwerking
 - Beleidsuitwerking
 - Beleidsterugkoppeling
- **Hoe stuur ik op toekomstbestendig bouwen in de projectencyclus?**
 - Initiatieffase
 - Haalbaarheidsfase
 - Realisatiefase
 - Gebruik en beheerfase
 - Einde gebruiksduurfase

Aanleiding, vraag en aanpak

Aanleiding

In de provincie 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. Bijvoorbeeld in de organisatie, beleid of op projectniveau. Dit document gaat specifiek in op de vraag:

Hoe stuur je op toekomstbestendig bouwen in de organisatie, beleidscyclus en de projectcyclus?

Aanpak

Dit document biedt inzicht, inspiratie en perspectief op de wijze waarop toekomstbestendig bouwen kan worden geborgd in gebiedsontwikkeling. Daarbij is het document gestructureerd aan de hand van drie cycli: de organisatiecyclus, de beleidscyclus en de projectcyclus. Deze cycli kennen allen een eigen dynamiek, en zijn tegelijkertijd met elkaar verbonden.

Elke cyclus bestaat uit een aantal fases en in dit document vind je per fase een overzicht van tips die je kan hanteren om toekomstbestendigheid te integreren, inclusief de stakeholders die je per fase moet betrekken. Het doel van dit document is niet om compleet te zijn, maar om een eerste indruk te geven van de instrumenten, procestips en stakeholders rondom toekomstbestendig bouwen.

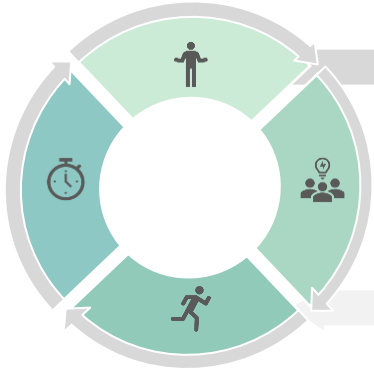




Borging in de organisatie

Borging in de beleidscyclus

Borging in de projectcyclus



Urgentie, nut, noodzaak

Organiseer een kennissessie over urgentie/potentie van TBB en zorg voor bestuurlijk commitment.

Begrijpen, willen en kunnen

Inventariseer missende kennis en expertise en organiseer een leertraject rondom TBB.

Doen

Ga in voortdurende dialoog met alle stakeholders. Benoem aanjagers in alle afdelingen van de organisatie en geef het goede voorbeeld met eigen maatschappelijk vastgoed.

Borging

Geef het convenant structurele aandacht. Stel meetbare doelstellingen op, zowel op organisatorisch als op persoonlijk niveau, en monitor regelmatig de voortgang om de resultaten inzichtelijk te maken en bij te sturen waar nodig.



Agendavorming

Agendeer toekomstbestendig bouwen op de beleidsagenda en koppel het aan het bestaande beleid. Problematiseer traditioneel bouwen (CO₂-budget, zorgplicht) voor vorming bestuurlijk draagvlak.

Beleidsontwikkeling

Borg TBB in de omgevingsvisie, denk na over een toekomstbestendige omgevingskwaliteit en zorg ervoor dat in elke GREX een *Total Cost of Ownership* wordt gehanteerd.

Beleidsdoorwerking

Concretiseer je ambities in een Omgevingsprogramma en vertaal TBB naar toetsbare planregels in het Omgevingsplan.

Beleidsuitvoering

Neem TBB mee in elk besluit en toets initiatieven aan de planregels in het Omgevingsplan.

Beleidssterugkoppeling

Monitor en evalueer en koppel de geleerde lessen terug aan de start van de beleidscyclus.



Initiatieffase

Neem TBB als startpunt en onderzoek de gebiedsspecifieke kansen en uitdagingen. Werk samen en betrek expertise over toekomstbestendig bouwen in het projectteam.

Definitiefase

Concretiseer je ambities aan de hand van het Convenant en neem op in PvE. Leg ambities vast in een anterieure overeenkomst. Consulteer én daag de markt uit.

Ontwerpfase

Ontwerp integraal en betrek stakeholders zoals slopers, beheerders, waterschap en ecologen. Stel ontwerpscenario's op en weeg deze af op milieu- en klimaatimpact.

Vorbereidingsfase

Toets plannen aan het omgevingsplan, zorg voor een goede overdracht naar uitvoerders en stel een materialenpaspoort op.

Realisatiefase

Bouw met zo min mogelijk milieu- en klimaatimpact en zie tijdelijke invulling van braakliggend terrein als kans.

Gebruik en beheerfase

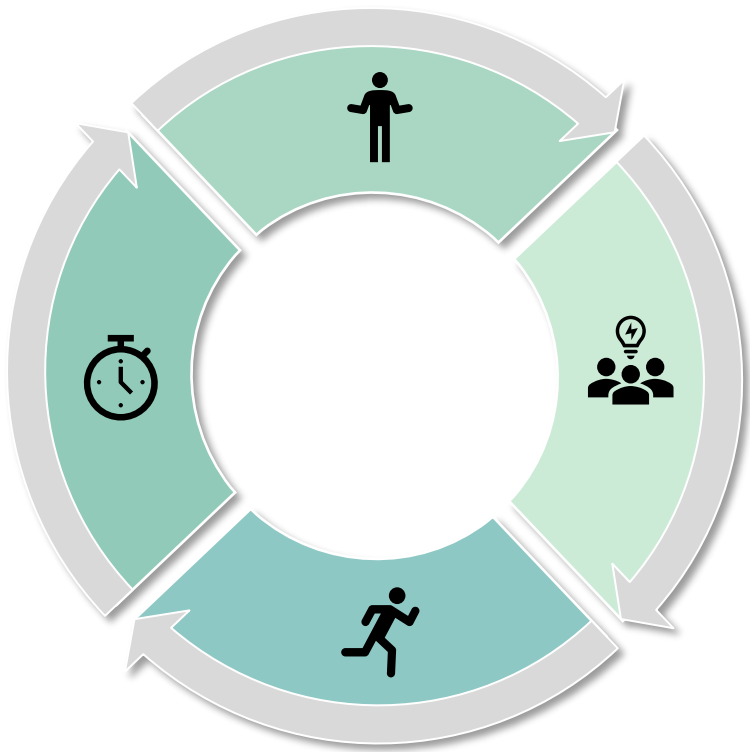
Zet in op levensduurverlenging en borg de thema's van het Convenant in het beheerplan.

Einde gebruiksduurfase

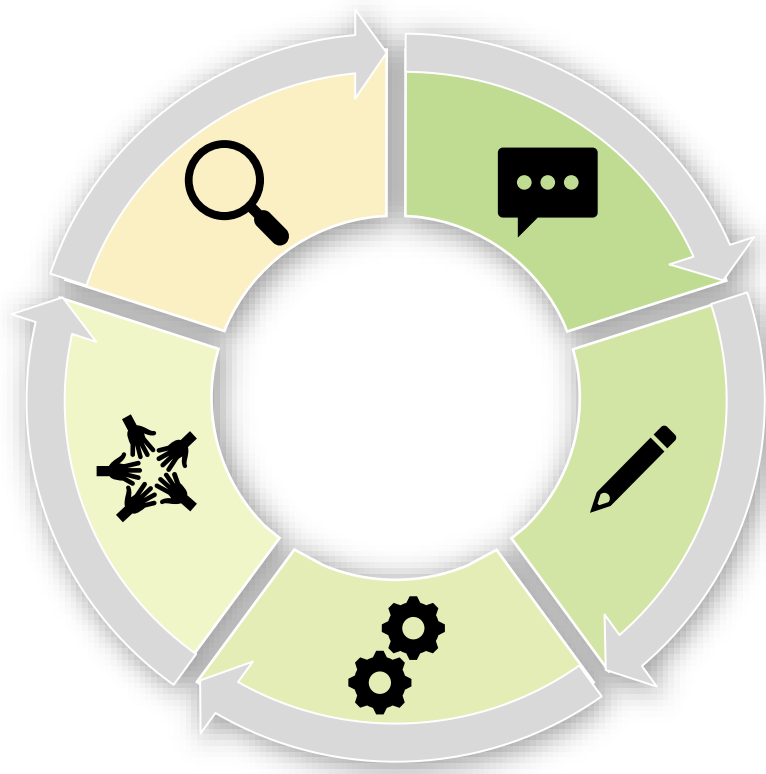
Zet in op hoogwaardig hergebruik van materialen die vrijkomen uit sloop, renovatie en onderhoudsprojecten.

Hoe stuur ik op toekomstbestendig bouwen?

Sturen in de organisatie/gedragsverandering



Sturen in de beleidscyclus



Sturen in de projectcyclus





De gedragscyclus

Het gedragsveranderingsproces verloopt in verschillende fasen. In het model [Balm \(2021\)](#) worden vier fasen genoemd:



Fase 1: Openstaan. *'Openstaan voor verandering hangt samen met urgentie, nut en noodzaak, interesse, belangstelling en nieuwsgierigheid. Het gaat om de eerste stap van bewustwording. Je realiseert je dat je baat kunt hebben bij nieuwe keuzes en nieuwe gewoontes en gedrag'.*



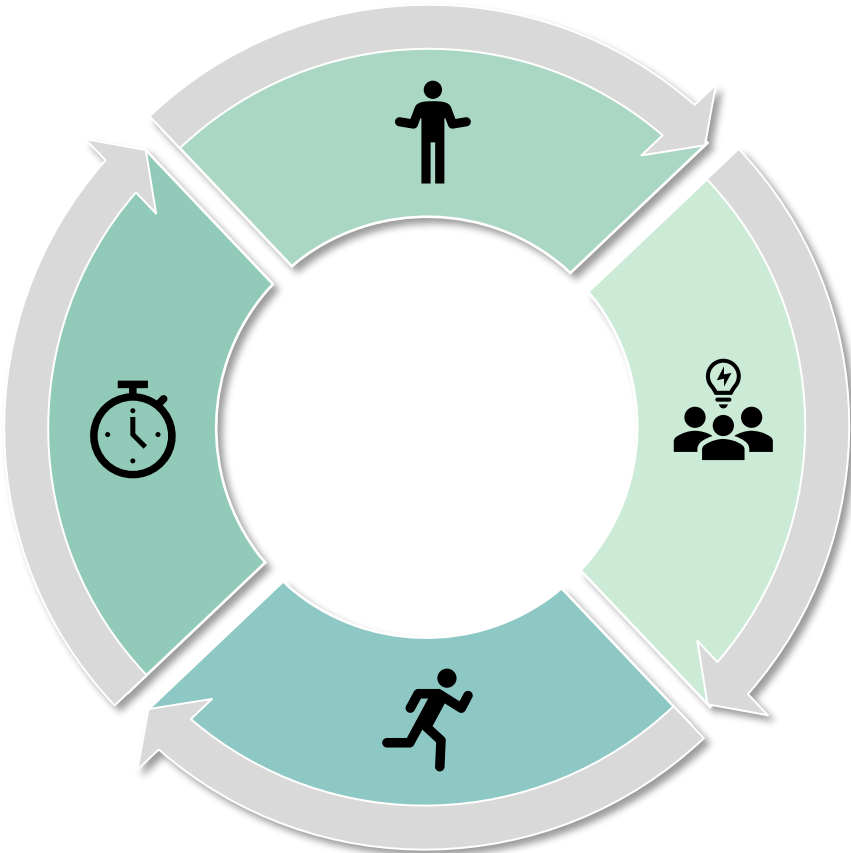
Fase 2: Begrijpen, willen, kunnen. *'Hier ligt de nadruk op leren & ontwikkelen en het verwerven van kennis, attitudes en vaardigheden'.*



Fase 3: Doen. *'Het gaat om toepassing van het geleerde in de praktijk'.*



Fase 4: Volhouden. *'Iemand heeft geleerd te anticiperen op lastige situaties en gaat er goed mee om'.*





De beleidscyclus

De beleidscyclus geeft een beeld van de manier waarop beleid tot stand komt. Deze cyclus kent 5 fases, die vaak meermaals worden doorlopen.



Agendavorming: Maatschappelijke problemen en kansen worden geïdentificeerd en op de beleidsagenda geplaatst.



Beleidsontwikkeling: Mogelijke oplossingen worden onderzocht, opties afgewogen, en een strategie gekozen die aansluit bij de doelen.



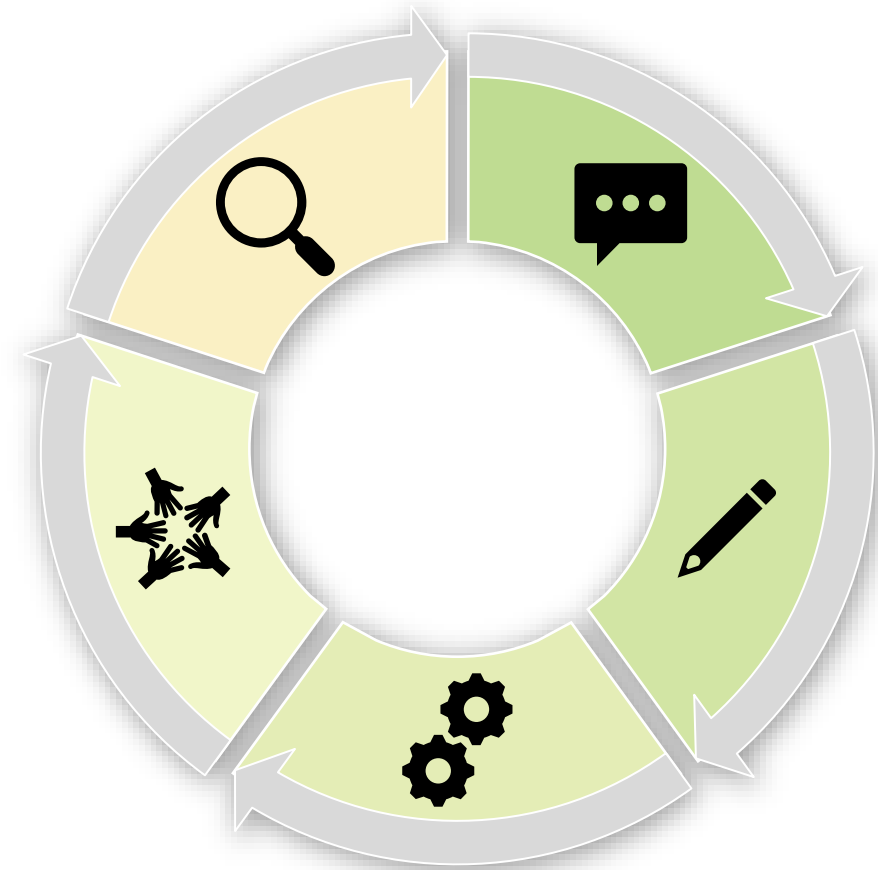
Beleidsdoorwerking: Het beleid wordt vastgesteld en uitgewerkt in juridische, financiële en organisatorische kaders ter voorbereiding op uitvoering.



Beleidsuitvoering: Plannen worden gerealiseerd door projecten op te starten, middelen toe te wijzen en samen te werken met uitvoerende partijen.



Terugkoppeling: De resultaten worden geëvalueerd en inzichten gebruikt om beleid bij te sturen of nieuwe agendapunten te formuleren.





De projectcyclus

De projectcyclus is het gestructureerde proces dat een project doorloopt van begin tot eind en bestaat doorgaans uit zeven fasen:



Initiatiefase: Verkennen van gebiedsgerichte kansen en uitdagingen, en het formuleren van een eerste gebiedsvisie.



Definitiefase: Uitwerken van het projectplan, vaststellen van doelstellingen en opstellen van een programma van eisen.



Ontwerpfase: Ontwerpen op basis van het programma van eisen.



Vorbereidingsfase: Technische uitwerking, aanvragen van vergunningen, en selectie van ontwikkelende partijen.



Realisatiefase: Uitvoeren van bouwwerkzaamheden met toezicht op kwaliteit en planning.



Gebruik en Beheerfase: In gebruik nemen van het project en zorgen voor onderhoud en functionaliteit op lange termijn.



Einde Gebruiksdurfase: Voorbereiden op herbestemming, transformatie of sloop. Insteek is hoogwaardig hergebruik.



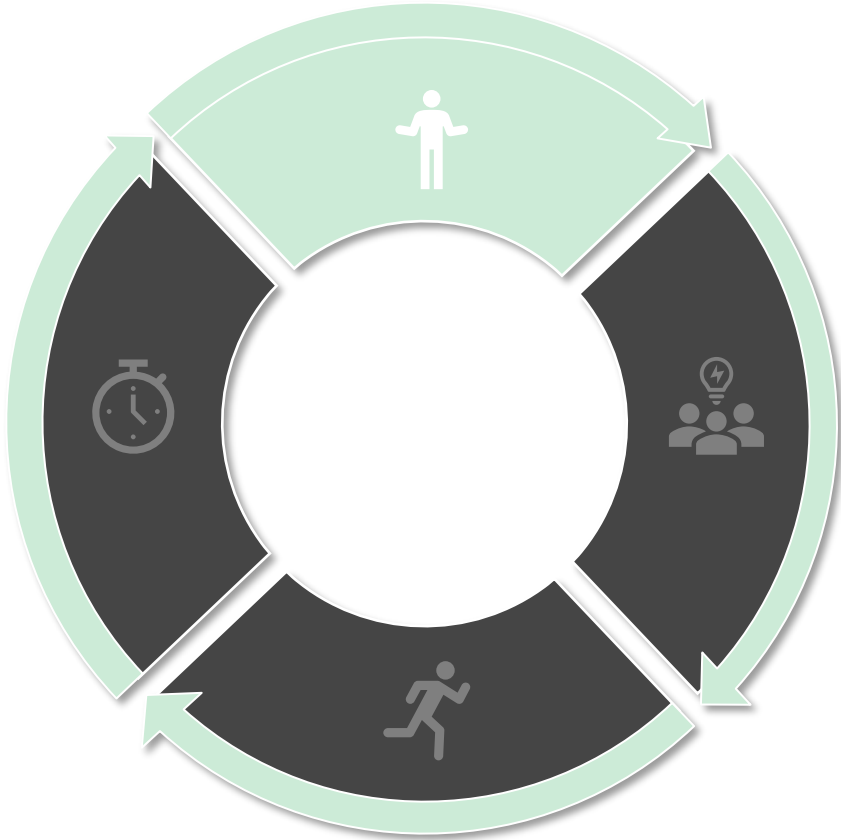


Openstaan



Openstaan voor verandering hangt samen met urgentie, nut en noodzaak, interesse, belangstelling en nieuwsgierigheid. Het gaat om de eerste stap van bewustwording. Je realiseert je dat je baat kunt hebben bij nieuwe keuzes en nieuwe gewoontes en gedrag.

- 1 Inventariseer wie wat moet weten over toekomstbestendig bouwen.
- 2 Betrek medewerkers vroegtijdig en faciliteer betrokkenheid, bijvoorbeeld in een informatiesessie.
- 3 Creëer bewustwording van urgentie en potentie toekomstbestendig bouwen.
- 4 Organiseer een locatiebezoek naar een voorbeeld van toekomstbestendig bouwen.
- 5 Ga aan de slag met weerstand, daar zit de energie.
- 6 Zorg voor bestuurlijk commitment en positioneer bestuurders als actieve ambassadeurs.





Begrijpen, willen en kunnen



Begrijpen betekent inzicht hebben in het nieuwe gedrag, inclusief het waarom en hoe van de verandering. Willen houdt in dat je gemotiveerd bent, na het overwegen van voor- en nadelen, om het gedrag toe te passen. Kunnen verwijst naar de vereiste vaardigheden om het nieuwe gedrag effectief uit te voeren.



- 1 Inventariseer missende kennis, vaardigheden en expertise in de organisatie.
- 2 Organiseer een leertraject waarin je zorgt voor opleiding en kennisdeling.
- 3 Sluit aan op bestaande teamoverleggen, dan kost het geen 'extra' tijd en heb je hogere opkomst.
- 4 Verwijs naar podcasts en informatie op de [site](#) van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen.
- 5 Verbind TBB aan bestaand beleid, zodat het niet wordt gezien als losstaand of conflicterend.
- 6 Onderzoek en benoem naast de kosten ook de baten van toekomstbestendig bouwen.
- 7 Daden zeggen meer dan woorden: spreek koplopers over hoe zij al toekomstbestendig bouwen.
- 8 Je hoeft het wiel niet opnieuw uit te vinden. Maak gebruik van de kennis die er al is.
- 9 Kom je er niet uit? Vraag om hulp bij gemeenten, provincies en experts.



Doen



Het gaat erom dat de persoon het geleerde gedrag consistent uitvoert en integreert in zijn of haar dagelijkse routines. Dit vereist niet alleen kennis (begrijpen), motivatie (willen), en vaardigheden (kunnen), maar ook ondersteuning en praktische oefening om het gedrag blijvend te maken. "Doen" is dus de fase waarin het nieuwe gedrag wordt geconsolideerd en onderdeel wordt van het dagelijks handelen.

- 1 Geef mensen een duidelijk doel en het gevoel dat ze zelf het tempo kunnen bepalen.
- 2 Start een pilotproject en oefen in de praktijk.
- 3 Maak resultaten zichtbaar om vertrouwen en enthousiasme te behouden.
- 4 Geef het goede voorbeeld met je eigen gemeentelijke vastgoed.
- 5 Klik door op de beleids- en projectcyclus en verken wat je daar kan doen.

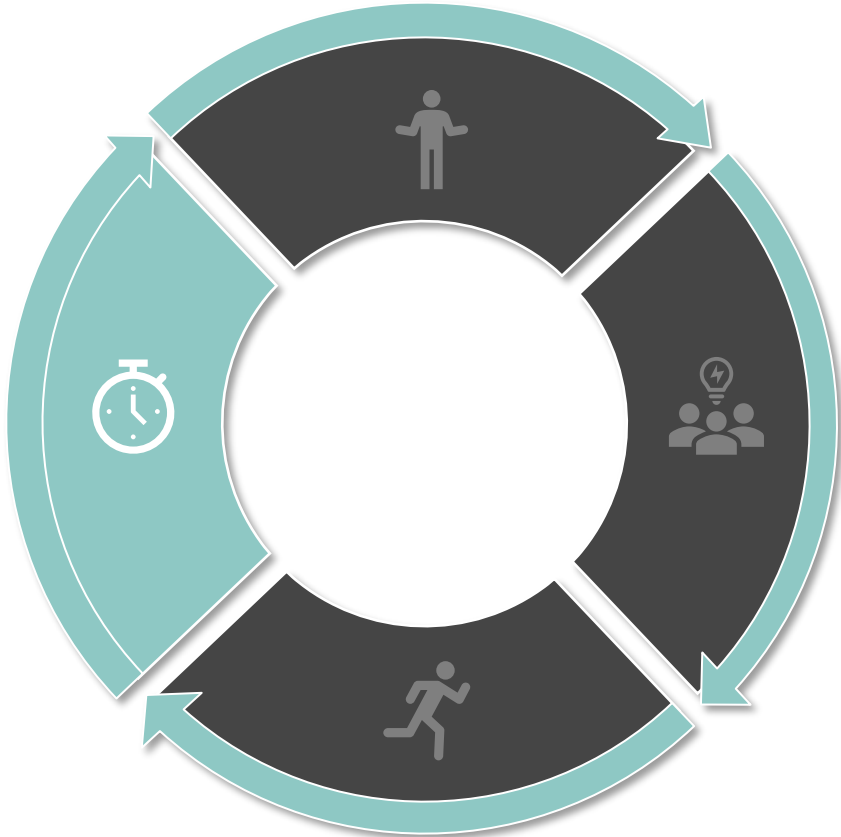




Volhouden



Binnen het gedragsmodel van Balm betekent "**volhouden**" dat het nieuwe gedrag consistent wordt toegepast en duurzaam wordt verankerd in het dagelijks leven. Deze fase vraagt om doorzettingsvermogen en vaak om extra motivatie om het gedrag ondanks uitdagingen te blijven uitvoeren. Volhouden wordt versterkt door ondersteunende structuren, zoals herinneringen, feedback, of een positieve omgeving, waardoor het gedrag een stabiele gewoonte wordt. Het doel is dat het gedrag vanzelfsprekend en langdurig wordt, zonder voortdurende bewuste inspanning.



- 1 Geef het Convenant blijvend aandacht tijdens een weekstart of teamoverleg.
- 2 Bied regelmatig trainingen aan om de vaardigheden en kennis up-to-date te houden.
- 3 Integreer het Convenant in beleid (omgevingsvisie bv).
- 4 Organiseer feedbacksessies en communiceer over de voortgang.
- 5 Borg TBB met meetbare indicatoren in organisatie-, afdelings- en persoonlijke doelstellingen.
- 6 Vraag leidinggevenden zichtbaar betrokken te zijn.
- 7 Maak succesverhalen en leerervaringen intern beschikbaar, bijvoorbeeld via intranet.



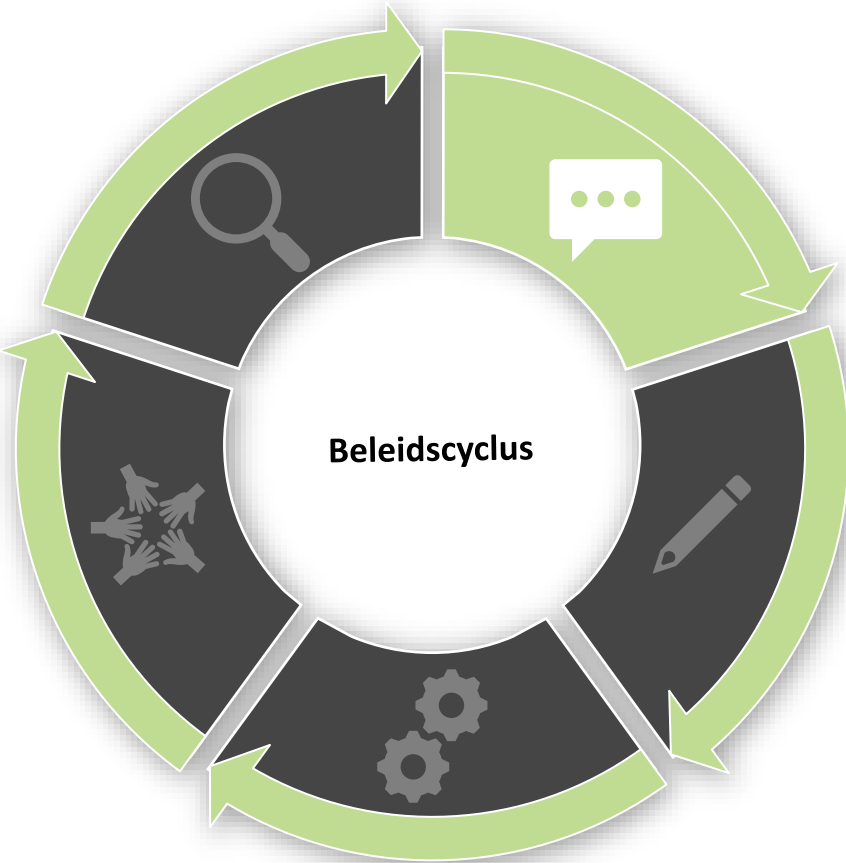
Agendavorming



Er zijn tal van problemen, maar welke verdienen een plaats op de beleidsagenda van jouw organisatie en krijgen dus aandacht van de beleidsmaker? In de eerste fase van de beleidscyclus wordt bepaald welke problemen op de (politieke of bestuurlijke) agenda komen en vragen om oplossingen. Factoren zoals politieke voorkeuren en publieke opinie hebben hier invloed op. Alleen een beperkt aantal onderwerpen bereikt de actieve beleidsagenda.

Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht












Agendavorming



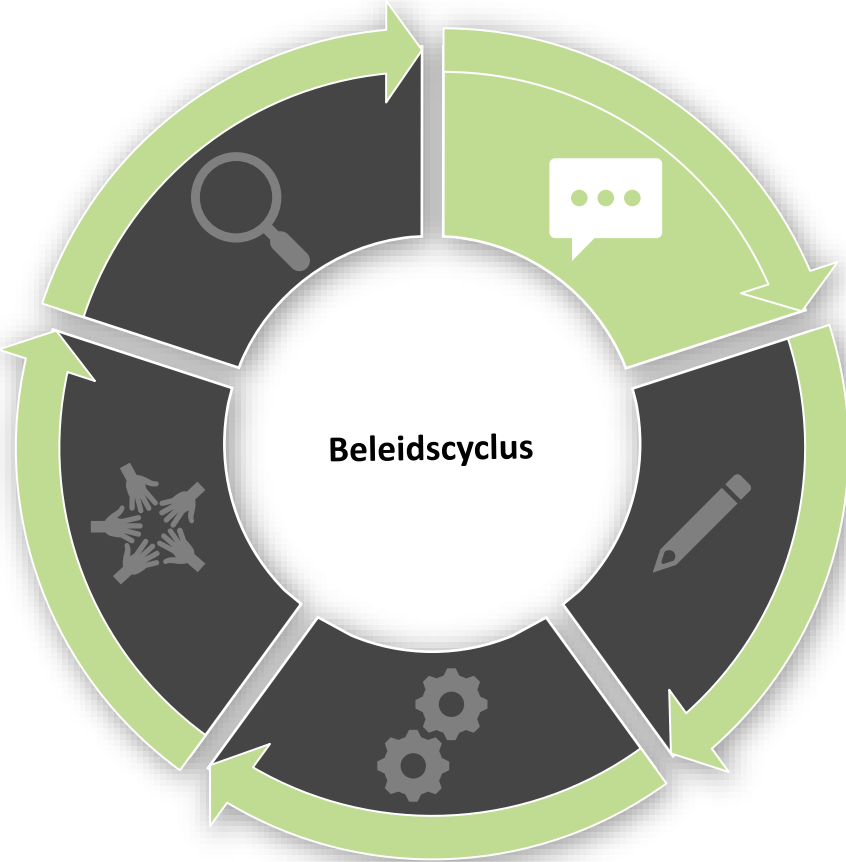
Er zijn tal van problemen, maar welke verdienen een plaats op de beleidsagenda van jouw organisatie en krijgen dus aandacht van de beleidsmaker? In de eerste fase van de beleidscyclus wordt bepaald welke problemen op de (politieke of bestuurlijke) agenda komen en vragen om oplossingen. Factoren zoals politieke voorkeuren en publieke opinie hebben hier invloed op. Alleen een beperkt aantal onderwerpen bereikt de actieve beleidsagenda.

Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

- 1 Doe onderzoek, voer gesprekken en verzamel informatie over nut/noodzaak van TBB. 
- 2 Problematiseer traditioneel bouwen, o.a. in kader van CO₂-budget en de zorgplicht. 
- 3 Positioneer toekomstbestendig bouwen als oplossing voor problemen in de bouwsector. 
- 4 Verbind toekomstbestendig bouwen aan bestaande beleidsdoelstellingen. 
- 5 Maak een beknopt beleidsvoorstel met een duidelijke call-to-action. 
- 6 Maak gebruik van media en publieke aandacht. 
- 7 Blijf volhardend. 

Beleidscyclus






Agendavorming



Er zijn tal van problemen, maar welke verdienen een plaats op de beleidsagenda van jouw organisatie en krijgen dus aandacht van de beleidsmaker? In de eerste fase van de beleidscyclus wordt bepaald welke problemen op de (politieke of bestuurlijke) agenda komen en vragen om oplossingen. Factoren zoals politieke voorkeuren en publieke opinie hebben hier invloed op. Alleen een beperkt aantal onderwerpen bereikt de actieve beleidsagenda.


Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht


- 1 Doe onderzoek, voer gesprekken en verzamel informatie over nut/noodzaak van TBB. 


Om toekomstbestendig bouwen effectief op de agenda te krijgen, is het essentieel om de nut en noodzaak hiervan goed onderbouwd te presenteren. Begin met onderzoek naar de voordelen van TBB op gebieden als duurzaamheid, energiebesparing, en klimaatbestendigheid. Verzamel harde cijfers, zoals CO₂-reductiepotentieel en kostenbesparingen/vermeden klimaatschade op de lange termijn.

- 2 Problematiseer traditioneel bouwen, o.a. in kader van CO₂-budget en de zorgplicht. 

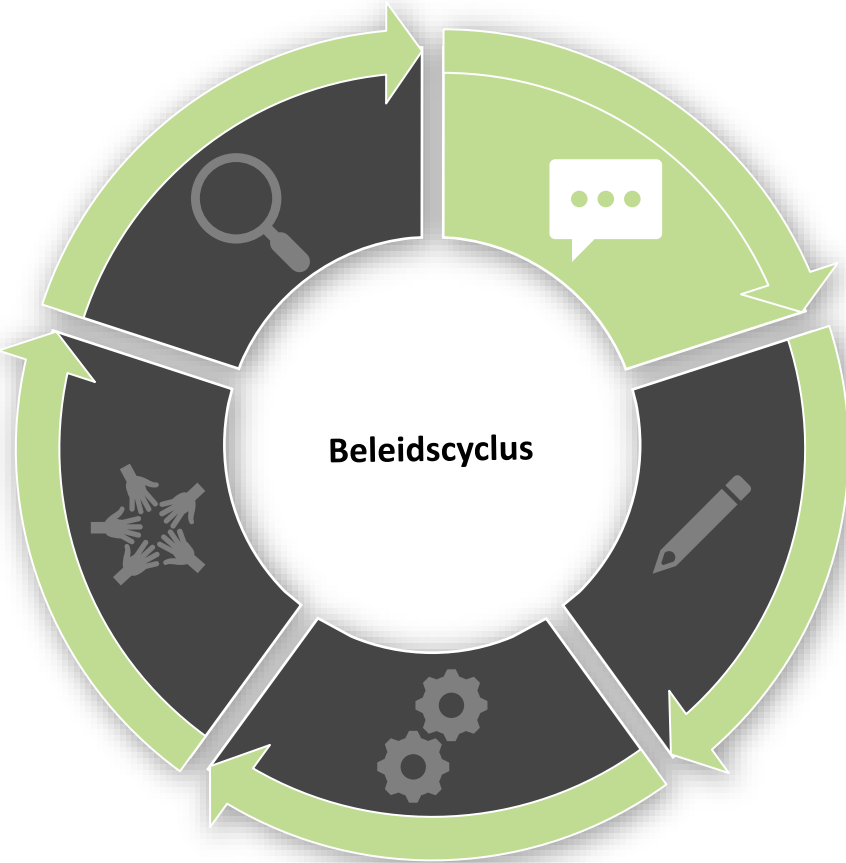
- 3 Positioneer toekomstbestendig bouwen als oplossing voor problemen in de bouwsector. 

- 4 Verbind toekomstbestendig bouwen aan bestaande beleidsdoelstellingen. 

- 5 Maak een beknopt beleidsvoorstel met een duidelijke call-to-action. 

- 6 Maak gebruik van media en publieke aandacht. 

Beleidscyclus






Agendavorming




Er zijn tal van problemen, maar welke verdienen een plaats op de beleidsagenda van jouw organisatie en krijgen dus aandacht van de beleidsmaker? In de eerste fase van de beleidscyclus wordt bepaald welke problemen op de (politieke of bestuurlijke) agenda komen en vragen om oplossingen. Factoren zoals politieke voorkeuren en publieke opinie hebben hier invloed op. Alleen een beperkt aantal onderwerpen bereikt de actieve beleidsagenda.

Sturingsmogelijkheden


Stakeholderoverzicht

1 Doe onderzoek, voer gesprekken en verzamel informatie over nut/noodzaak van TBB. 

2 Problematiseer traditioneel bouwen, o.a. in kader van CO₂-budget en de zorgplicht. 

Nederland heeft een grote bouwopgave voor zowel woningen, utiliteitsgebouwen als infrastructuur. Het CO₂-budget van de Nederlandse bouwsector om onder de 1,5°C opwarming te blijven, wordt met de huidige bouwmethoden al in 2026 overschreden ([Copper8 2024](#)). Als we binnen het CO₂ budget willen blijven, moeten we nu inzetten op toekomstbestendig bouwen.

Daarbij komt dat overheden een zorgplicht hebben om de uitstoot van broeikasgassen te verminderen en de nodige maatregelen te nemen om klimaatverandering tegen te gaan. Deze zorgplicht blijkt uit wet- en regelgeving, maar ook uit uitspraken van rechters in klimaatzaken ([Circulaw](#)). De overheid kan invulling geven aan deze zorgplicht door in te zetten op toekomstbestendig bouwen. Dat zal namelijk leiden tot een minimale uitstoot van broeikasgassen.

3 Positioneer toekomstbestendig bouwen als oplossing voor problemen in de bouwsector. 

4 Verbind toekomstbestendig bouwen aan bestaande beleidsdoelstellingen. 



Beleidscyclus






Agendavorming




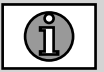

Er zijn tal van problemen, maar welke verdienen een plaats op de beleidsagenda van jouw organisatie en krijgen dus aandacht van de beleidsmaker? In de eerste fase van de beleidscyclus wordt bepaald welke problemen op de (politieke of bestuurlijke) agenda komen en vragen om oplossingen. Factoren zoals politieke voorkeuren en publieke opinie hebben hier invloed op. Alleen een beperkt aantal onderwerpen bereikt de actieve beleidsagenda.

Sturingsmogelijkheden

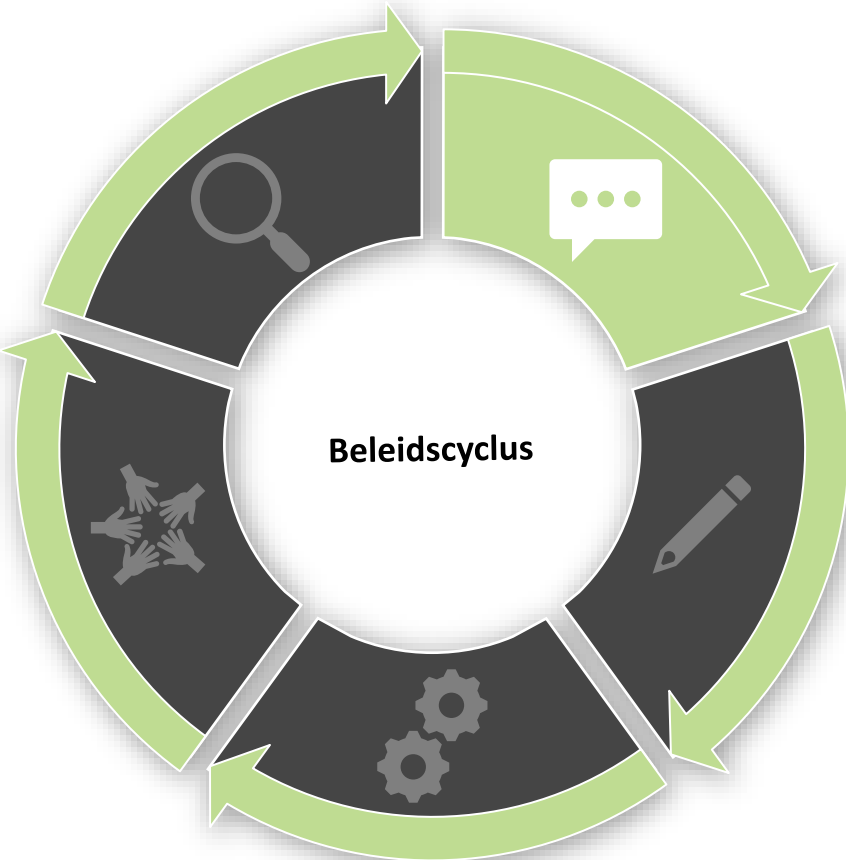
Stakeholderoverzicht

- 1 Doe onderzoek, voer gesprekken en verzamel informatie over nut/noodzaak van TBB. 
- 2 Problematiseer traditioneel bouwen, o.a. in kader van CO₂-budget en de zorgplicht. 
- 3 **Positioneer toekomstbestendig bouwen als oplossing voor problemen in de bouwsector.** 

Toekomstbestendig bouwen biedt een krachtige oplossing voor veel van de huidige uitdagingen in de bouwsector. De sector kampt met toenemende eisen op het gebied van duurzaamheid, grondstoffenschaarste, stijgende energiekosten, trage procedures en de noodzaak om CO₂-uitstoot te verminderen. Door toekomstbestendig bouwen en het Convenant TBB te positioneren als een antwoord op deze problemen, wordt het niet enkel gezien als een innovatieve trend, maar als een noodzakelijke ontwikkeling voor de hele sector.

- 4 Verbind toekomstbestendig bouwen aan bestaande beleidsdoelstellingen. 
- 5 Maak een beknopt beleidsvoorstel met een duidelijke call-to-action. 
- 6 Maak gebruik van media en publieke aandacht. 

Beleidscyclus






Agendavorming





Er zijn tal van problemen, maar welke verdienen een plaats op de beleidsagenda van jouw organisatie en krijgen dus aandacht van de beleidsmaker? In de eerste fase van de beleidscyclus wordt bepaald welke problemen op de (politieke of bestuurlijke) agenda komen en vragen om oplossingen. Factoren zoals politieke voorkeuren en publieke opinie hebben hier invloed op. Alleen een beperkt aantal onderwerpen bereikt de actieve beleidsagenda.


Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

1 Doe onderzoek, voer gesprekken en verzamel informatie over nut/noodzaak van TBB. 


2 Problematiseer traditioneel bouwen, o.a. in kader van CO₂-budget en de zorgplicht. 


3 Positioneer toekomstbestendig bouwen als oplossing voor problemen in de bouwsector. 

4 Verbind toekomstbestendig bouwen aan bestaande beleidsdoelstellingen. 

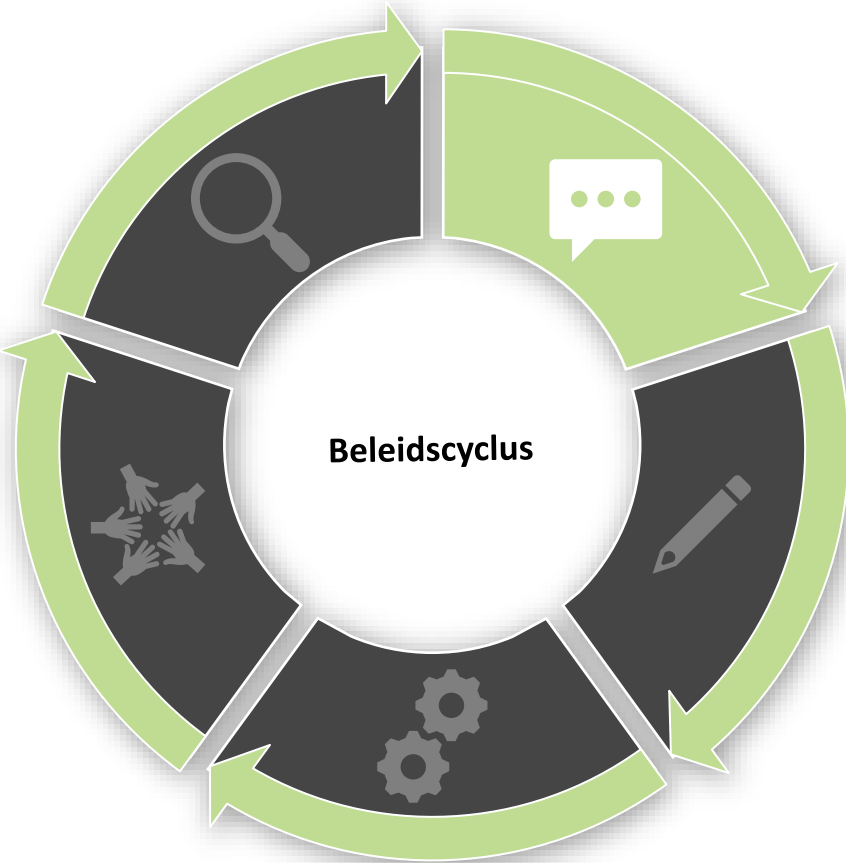
Het koppelen van toekomstbestendig bouwen aan reeds vastgestelde beleidsdoelen helpt beleidsmakers inzien dat toekomstbestendig bouwen aansluit bij de bredere agenda van de gemeente. Door deze verbindingen te leggen, wordt toekomstbestendig bouwen niet gezien als een losstaand initiatief, maar als een versterking van bestaande ambities.

5 Maak een beknopt beleidsvoorstel met een duidelijke call-to-action. 

6 Maak gebruik van media en publieke aandacht. 

7 Blijf volhardend. 

Beleidscyclus






Agendavorming





Er zijn tal van problemen, maar welke verdienen een plaats op de beleidsagenda van jouw organisatie en krijgen dus aandacht van de beleidsmaker? In de eerste fase van de beleidscyclus wordt bepaald welke problemen op de (politieke of bestuurlijke) agenda komen en vragen om oplossingen. Factoren zoals politieke voorkeuren en publieke opinie hebben hier invloed op. Alleen een beperkt aantal onderwerpen bereikt de actieve beleidsagenda.

Sturingsmogelijkheden


Stakeholderoverzicht

1 Doe onderzoek, voer gesprekken en verzamel informatie over nut/noodzaak van TBB. 


2 Problematiseer traditioneel bouwen, o.a. in kader van CO₂-budget en de zorgplicht. 


3 Positioneer toekomstbestendig bouwen als oplossing voor problemen in de bouwsector. 

4 Verbind toekomstbestendig bouwen aan bestaande beleidsdoelstellingen. 

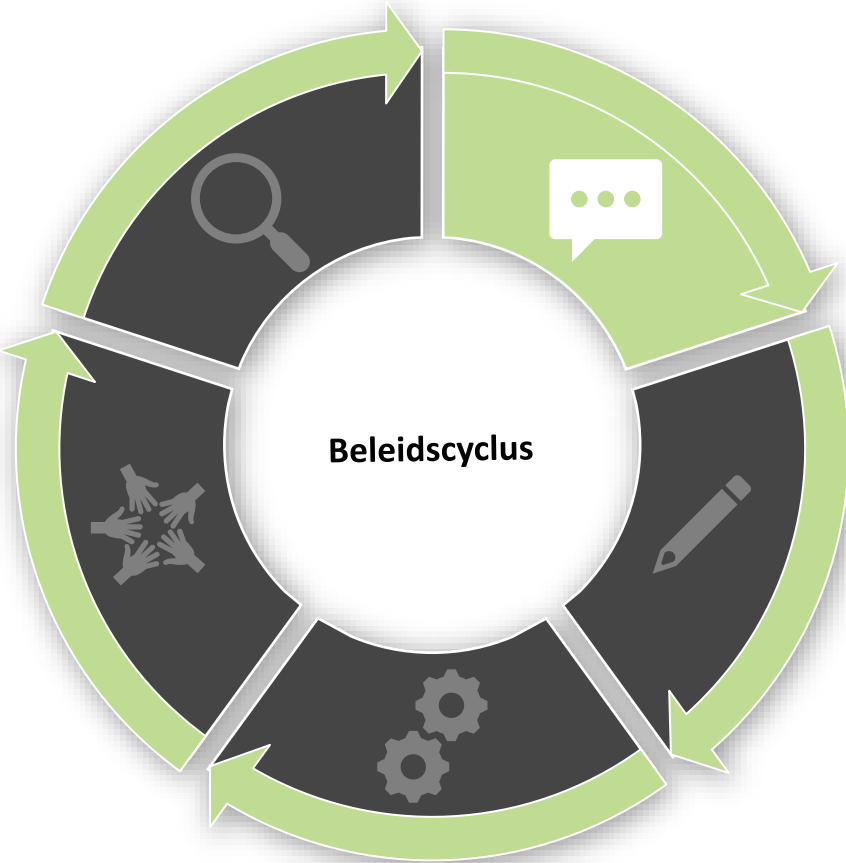
5 Maak een beknopt beleidsvoorstel met een duidelijke call-to-action. 

Een beknopt voorstel helpt beleidsmakers snel inzicht te krijgen in de noodzaak, de voordelen, en de concrete stappen die nodig zijn om toekomstbestendig bouwen te bevorderen. Verduidelijk daarnaast wat de voordelen zijn van het werken met het Convenant en wat dit specifiek kan betekenen voor jouw organisatie.

6 Maak gebruik van media en publieke aandacht. 

7 Blijf volhardend. 

Beleidscyclus











Agendavorming



Er zijn tal van problemen, maar welke verdienen een plaats op de beleidsagenda van jouw organisatie en krijgen dus aandacht van de beleidsmaker? In de eerste fase van de beleidscyclus wordt bepaald welke problemen op de (politieke of bestuurlijke) agenda komen en vragen om oplossingen. Factoren zoals politieke voorkeuren en publieke opinie hebben hier invloed op. Alleen een beperkt aantal onderwerpen bereikt de actieve beleidsagenda.

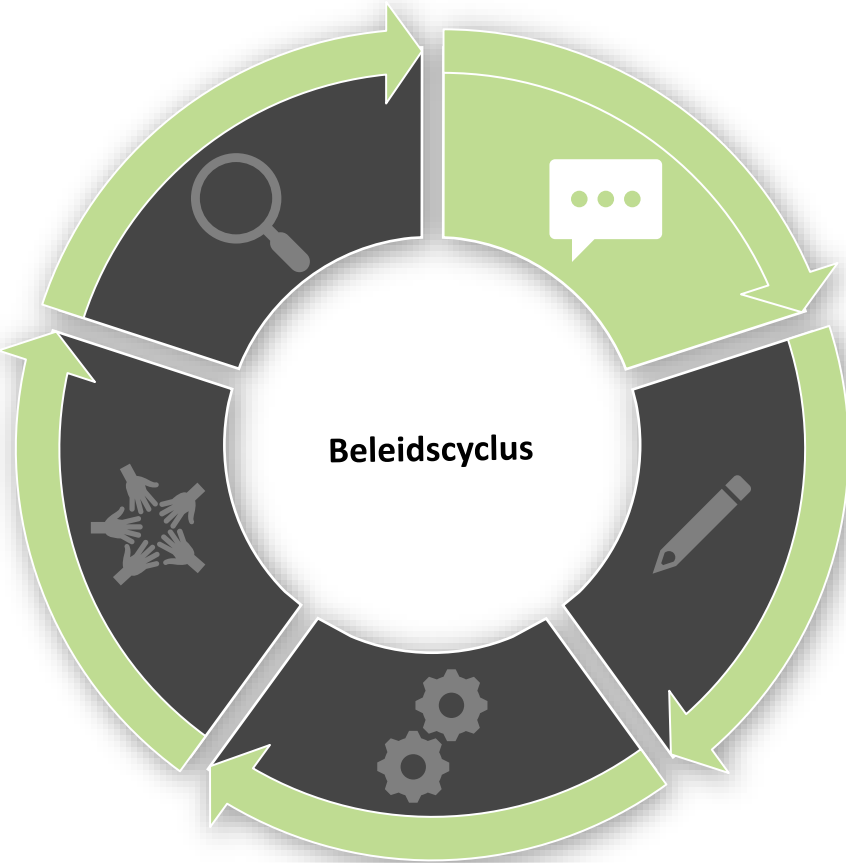
Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

- 1 Doe onderzoek, voer gesprekken en verzamel informatie over nut/noodzaak van TBB. 
- 2 Problematiseer traditioneel bouwen, o.a. in kader van CO₂-budget en de zorgplicht. 
- 3 Positioneer toekomstbestendig bouwen als oplossing voor problemen in de bouwsector. 
- 4 Verbind toekomstbestendig bouwen aan bestaande beleidsdoelstellingen. 
- 5 Maak een beknopt beleidsvoorstel met een duidelijke call-to-action. 
- 6 Maak gebruik van media en publieke aandacht. 

Afleveringen van VPRO Tegenlicht zoals 'Houtbouwers' en 'Bouwen met de boer' hebben brede aandacht gegenereerd voor innovatieve en duurzame bouwmethoden. Door middel van zulke media-uitingen komt toekomstbestendig bouwen op de publieke agenda. Gebruik artikelen, documentaires en tv-uitzendingen om binnen jouw organisatie het gesprek te starten en bewustwording te creëren. Dit kan ertoe leiden dat toekomstbestendig bouwen ook op de agenda van jouw organisatie terecht komt.

Beleidscyclus

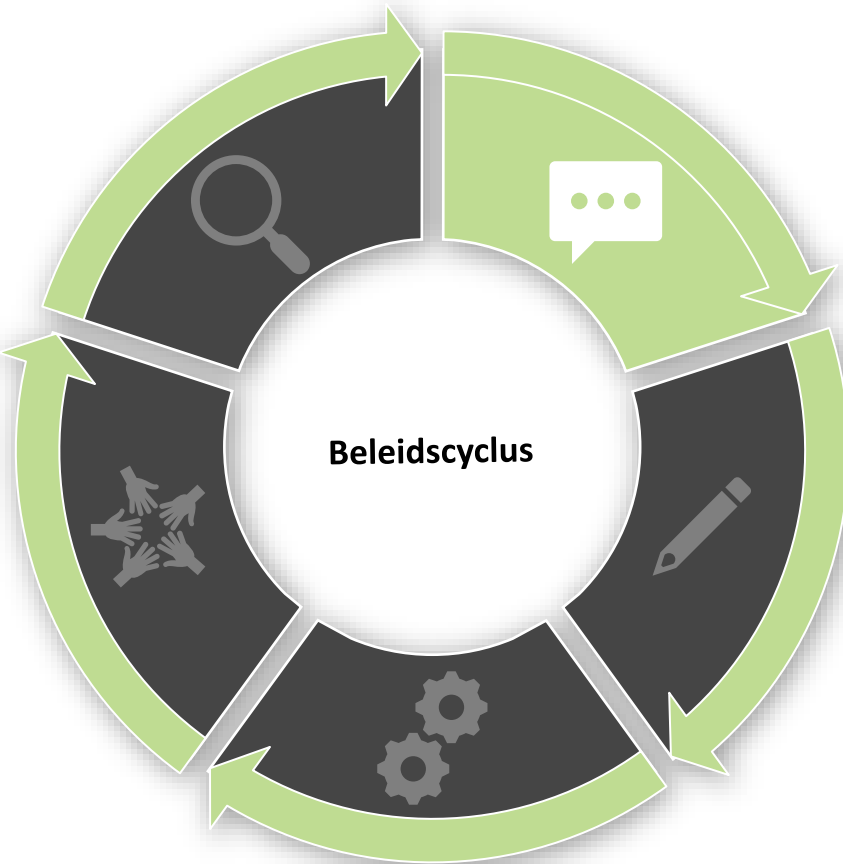




Agendavorming





Er zijn tal van problemen, maar welke verdienen een plaats op de beleidsagenda van jouw organisatie en krijgen dus aandacht van de beleidsmaker? In de eerste fase van de beleidscyclus wordt bepaald welke problemen op de (politieke of bestuurlijke) agenda komen en vragen om oplossingen. Factoren zoals politieke voorkeuren en publieke opinie hebben hier invloed op. Alleen een beperkt aantal onderwerpen bereikt de actieve beleidsagenda.




Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht


1 Doe onderzoek, voer gesprekken en verzamel informatie over nut/noodzaak van TBB. 


2 Problematiseer traditioneel bouwen, o.a. in kader van CO₂-budget en de zorgplicht. 

3 Positioneer toekomstbestendig bouwen als oplossing voor problemen in de bouwsector. 

4 Verbind toekomstbestendig bouwen aan bestaande beleidsdoelstellingen. 

5 Maak een beknopt beleidsvoorstel met een duidelijke call-to-action. 

6 Maak gebruik van media en publieke aandacht. 

7 Blijf volhardend. 

Het kost vaak tijd om een onderwerp op de agenda te krijgen. Herhaal de noodzaak en kansen van toekomstbestendig bouwen. Door consequent en geduldig aandacht te vragen, vergroot je de kans dat het onderwerp uiteindelijk de agenda bereikt.



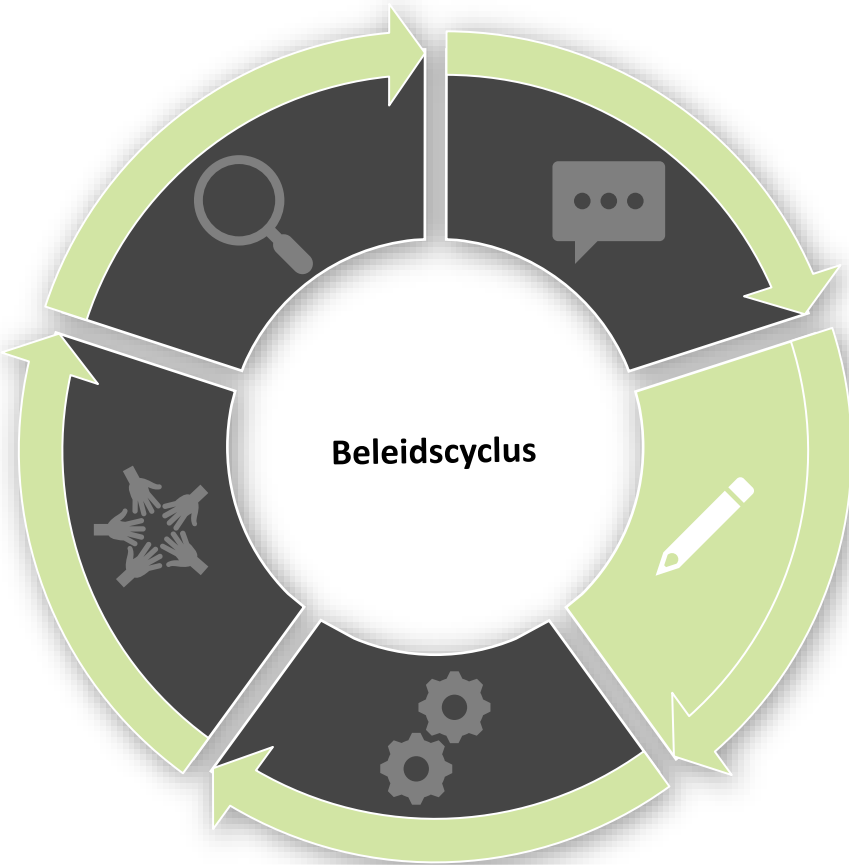
Beleidsontwikkeling



De fase beleidsontwikkeling in de beleidscyclus richt zich op het uitwerken van mogelijke oplossingen voor een geïdentificeerd probleem. Dit proces omvat het analyseren van de situatie, het verkennen van verschillende beleidsopties, en het afwegen van de voor- en nadelen van elk alternatief.

Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht





Beleidsontwikkeling



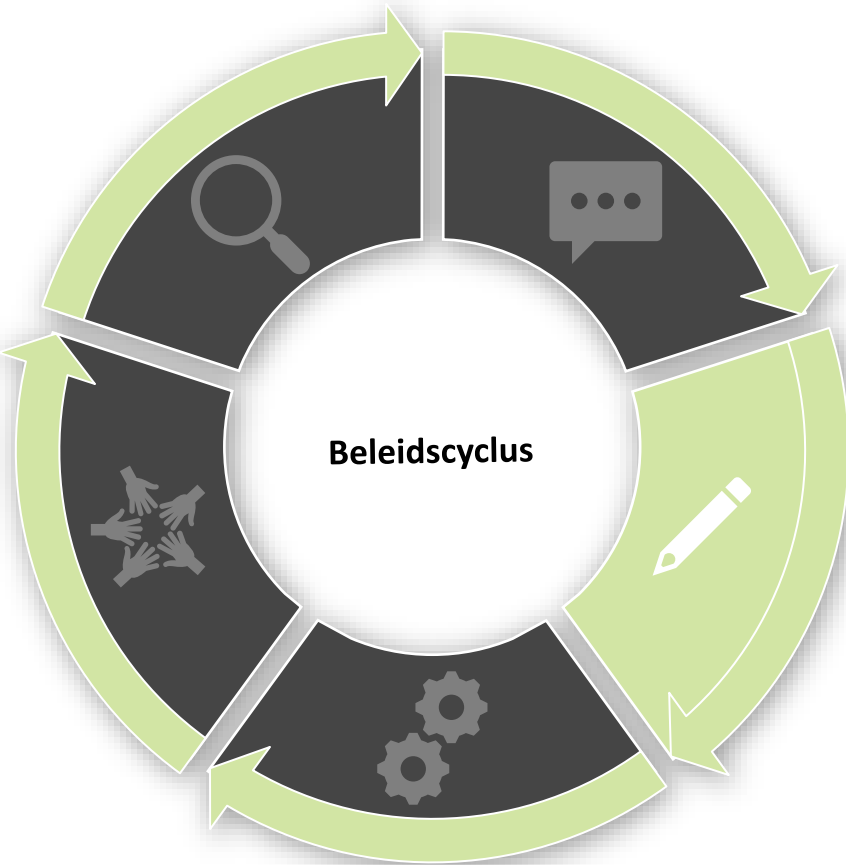
De fase beleidsontwikkeling in de beleidscyclus richt zich op het uitwerken van mogelijke oplossingen voor een geïdentificeerd probleem. Dit proces omvat het analyseren van de situatie, het verkennen van verschillende beleidsopties, en het afwegen van de voor- en nadelen van elk alternatief.

Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

- 1 Analyseer de omgeving op gebiedsspecifieke kansen en uitdagingen. 
- 2 Borg toekomstbestendig bouwen in de omgevingsvisie. 
- 3 Formuleer een visie op waardecreatie en stuur ook op maatschappelijk rendement. 
- 4 Ontwikkel toekomstbestendig tenderbeleid. 
- 5 Denk na over de gewenste beeld-, landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit. 
- 6 Koppel het ruimtelijke domein aan het sociale domein. 

Beleidscyclus






Beleidsontwikkeling



De fase beleidsontwikkeling in de beleidscyclus richt zich op het uitwerken van mogelijke oplossingen voor een geïdentificeerd probleem. Dit proces omvat het analyseren van de situatie, het verkennen van verschillende beleidsopties, en het afwegen van de voor- en nadelen van elk alternatief.

Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

- 1 Analyseer de omgeving op gebiedsspecifieke kansen en uitdagingen. 

Bij de ontwikkeling van beleid is het essentieel dat dit gebeurt op basis van een omgevingsanalyse waarin de gebiedsspecifieke kansen en uitdagingen op verschillende schaalniveaus worden onderzocht. Is er in een specifieke wijk bijvoorbeeld sprake van bodemdaling? Of zijn er op gemeentelijk schaalniveau kansen om de groenblauw structuren te verbinden? Deze analyse zorgt ervoor dat zowel het beleid als toekomstige gebiedsontwikkelingen goed aansluiten bij de lokale context. Denk o.a. aan de volgende instrumenten:




[Klimaatstresstest](#) en [Toets bodem- en watersturend](#).




[Quickscan flora en fauna](#) en een [Soortenmanagementplan](#).



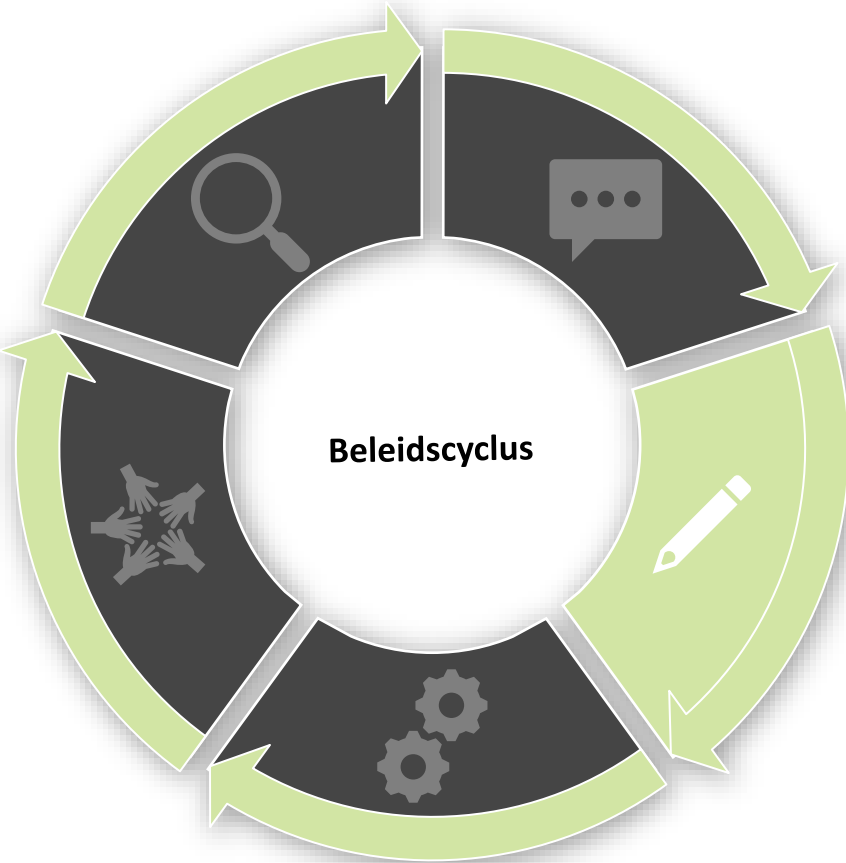
[Sloopmelding](#) en een Materiaalstroomanalyse.

- 2 Borg toekomstbestendig bouwen in de omgevingsvisie. 

- 3 Formuleer een visie op waardecreatie en stuur ook op maatschappelijk rendement. 

- 4 Ontwikkel toekomstbestendig tenderbeleid. 

Beleidscyclus





Beleidsontwikkeling




De fase beleidsontwikkeling in de beleidscyclus richt zich op het uitwerken van mogelijke oplossingen voor een geïdentificeerd probleem. Dit proces omvat het analyseren van de situatie, het verkennen van verschillende beleidsopties, en het afwegen van de voor- en nadelen van elk alternatief.


Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht


1 Analyseer de omgeving op gebiedsspecifieke kansen en uitdagingen. 


2 Borg toekomstbestendig bouwen in de omgevingsvisie. 

In de omgevingsvisie legt de gemeente haar ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vast. Formuleer een gemeentelijke visie op toekomstbestendig bouwen. Zodoende geeft de omgevingsvisie richting aan de beleids- en projectcyclus.

 **Koppeling:** de omgevingsvisie vormt de basis voor de ontwikkelstrategie en het Programma van Eisen in de definitiefase van de projectcyclus.

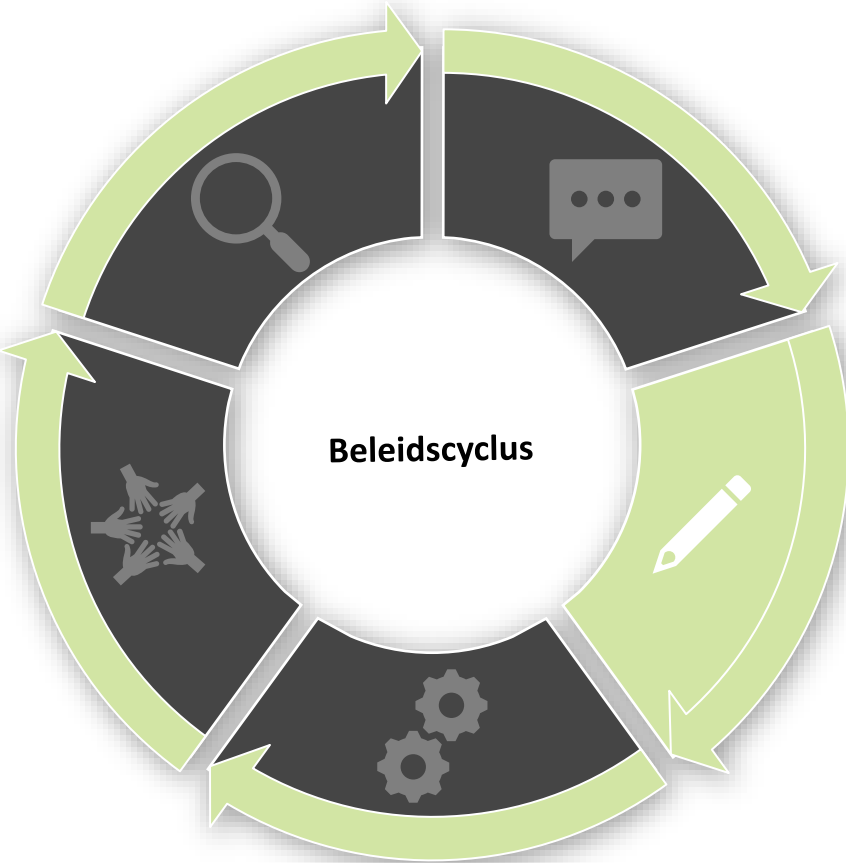
Borg in de omgevingsvisie ook een toekomstbestendige [landschappelijke](#) en [stedenbouwkundige kwaliteit](#). Dit zorgt ervoor dat ruimtelijke ontwikkelingen worden ontwikkeld in lijn met het gewenste landschappelijke en stedelijke karakter.

 **Koppeling:** Dit vormt de basis van het stedenbouwkundig plan in de ontwerpfase van de projectcyclus.

3 Formuleer een visie op waardecreatie en stuur ook op maatschappelijk rendement. 

4 Ontwikkel toekomstbestendig tenderbeleid. 

Beleidscyclus





Beleidsontwikkeling



De fase beleidsontwikkeling in de beleidscyclus richt zich op het uitwerken van mogelijke oplossingen voor een geïdentificeerd probleem. Dit proces omvat het analyseren van de situatie, het verkennen van verschillende beleidsopties, en het afwegen van de voor- en nadelen van elk alternatief.

Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

1 Analyseer de omgeving op gebiedsspecifieke kansen en uitdagingen.



2 Borg toekomstbestendig bouwen in de omgevingsvisie.



3 Formuleer een visie op waardecreatie en stuur ook op maatschappelijk rendement.



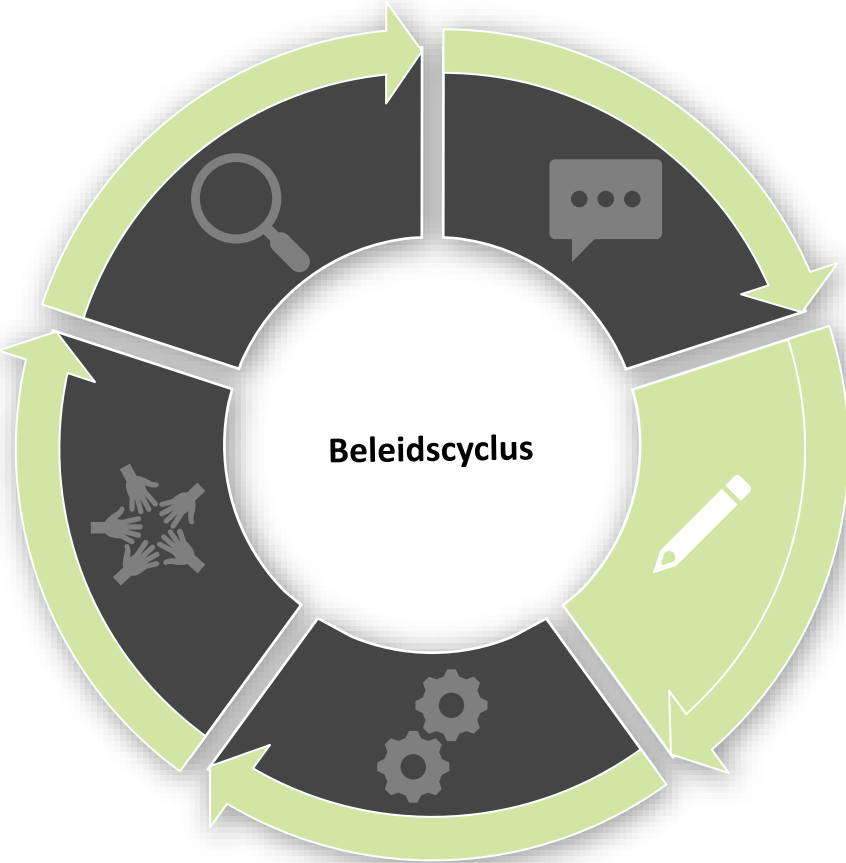
Gebiedsontwikkelingen vormen een cruciale schakel in het realiseren van financiële en maatschappelijke waarde(n). Bepaal op het schaalniveau van een gemeente in welke gebieden je welke waarde(n) wil creëren. Duurzame ambities vallen vaak als eerste af omdat de kostendrager in de ontwikkelfase niet automatisch de partij is die in de exploitatiefase de (maatschappelijke) baten ontvangt. Denk daarom in een vroeg stadium na over welke maatschappelijke baten TBB creëert en hoe deze mee worden genomen in investeringsbeslissingen? De gemeente Eindhoven heeft de verbreding naar maatschappelijk rendement beleidsmatig vastgelegd in [Nota Grondbeleid Eindhoven](#) (2017). In de grondnota is o.a. het volgende opgenomen:

“We gaan van een traditionele grondexploitatie naar een ‘total-life-cycle’ benadering: de hele levenscyclus telt mee, van eerste initiatief tot en met exploitatie. Naast het financieel rendement zijn daarbij maatschappelijke waarden van groot belang”.



Koppeling: deze visie vormt een uitgangspunt voor de GREX_per project.

4 Ontwikkel toekomstbestendig tenderbeleid.





Beleidsontwikkeling



De fase beleidsontwikkeling in de beleidscyclus richt zich op het uitwerken van mogelijke oplossingen voor een geïdentificeerd probleem. Dit proces omvat het analyseren van de situatie, het verkennen van verschillende beleidsopties, en het afwegen van de voor- en nadelen van elk alternatief.

Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

1 Analyseer de omgeving op gebiedsspecifieke kansen en uitdagingen.



2 Borg toekomstbestendig bouwen in de omgevingsvisie.



3 Formuleer een visie op waardecreatie en stuur ook op maatschappelijk rendement.



4 Ontwikkel toekomstbestendig tenderbeleid.



Leg in het tenderbeleid vast welke voorwaarden en criteria toegepast moeten worden in (toekomstige) tenderprocedures ([Circulaw z.d.](#)). Ook kan een overheid in het beleid vastleggen dat bij een tender het meeste gewicht zal worden toegekend aan duurzaamheidseisen, en niet de prijs.

Koppeling: vormt de basis voor toekomstige tenders.

5 Denk na over de gewenste beeld-, landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit.



6 Koppel het ruimtelijke domein aan het sociale domein.



Beleidscyclus








Beleidsontwikkeling



De fase beleidsontwikkeling in de beleidscyclus richt zich op het uitwerken van mogelijke oplossingen voor een geïdentificeerd probleem. Dit proces omvat het analyseren van de situatie, het verkennen van verschillende beleidsopties, en het afwegen van de voor- en nadelen van elk alternatief.

Sturingsmogelijkheden


Stakeholderoverzicht

- 1 Analyseer de omgeving op gebiedsspecifieke kansen en uitdagingen. 
- 2 Borg toekomstbestendig bouwen in de omgevingsvisie. 
- 3 Formuleer een visie op waardecreatie en stuur ook op maatschappelijk rendement. 
- 4 Ontwikkel toekomstbestendig tenderbeleid. 
- 5 Denk na over de gewenste beeld-, landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit. 

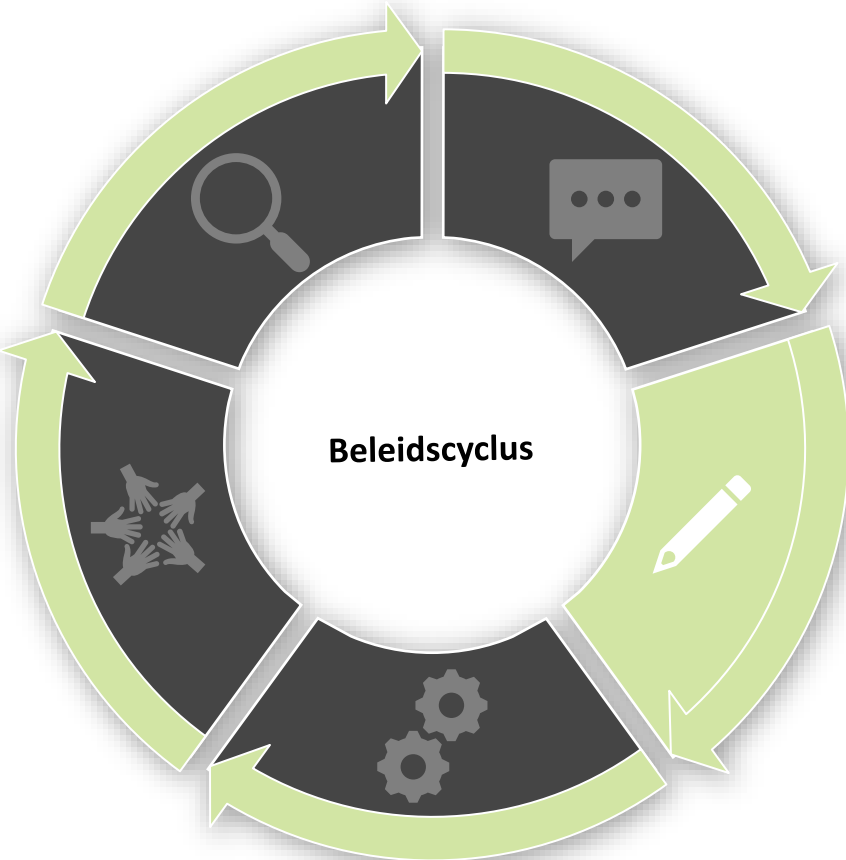
Denk in de beleidscyclus al na over de gewenste beeld-, landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit. Dit zorgt ervoor dat je vóór de start van de projectcyclus al een duidelijk beeld hebt van hoe een project goed kan aansluiten op de omgeving.



Koppeling: Dit vormt de basis voor het opstellen van Beeldkwaliteitsplannen en stedenbouwkundige plannen in de projectcyclus.

- 6 Koppel het ruimtelijke domein aan het sociale domein. 

Beleidscyclus










Beleidsontwikkeling



De fase beleidsontwikkeling in de beleidscyclus richt zich op het uitwerken van mogelijke oplossingen voor een geïdentificeerd probleem. Dit proces omvat het analyseren van de situatie, het verkennen van verschillende beleidsopties, en het afwegen van de voor- en nadelen van elk alternatief.

Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

- 1 Analyseer de omgeving op gebiedsspecifieke kansen en uitdagingen. 
- 2 Borg toekomstbestendig bouwen in de omgevingsvisie. 
- 3 Formuleer een visie op waardecreatie en stuur ook op maatschappelijk rendement. 
- 4 Ontwikkel toekomstbestendig tenderbeleid. 
- 5 Denk na over de gewenste beeld-, landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit. 
- 6 Koppel het ruimtelijke domein aan het sociale domein. 

Toekomstbestendig bouwen verbindt het ruimtelijke en sociale domein, terwijl deze domeinen in de organisatie vaak gescheiden zijn. De fysieke inrichting van de omgeving, zoals woningbouw, wegen en groenvoorzieningen, heeft directe impact op het sociale welzijn. Andersom vormen sociale thema's zoals inclusiviteit, gezondheid en cohesie essentiële uitgangspunten voor ruimtelijke ontwikkelingen. Koppel daarom beide domeinen en denk onder andere aan het mengen van functies in een buurt, collectieve ruimtes, het faciliteren van looproutes of het aantrekkelijk maken van drempelzones en tussenruimtes zoals portieken ([Overheidvannu.nl](https://overheidvannu.nl)). De Omgevingswet biedt mogelijkheden om sociale en fysieke doelen te integreren, zoals in wijkomgevingsprogramma's die participatie en samenwerking met bewoners bevorderen. Klik [hier](#) voor meer informatie en praktijkvoorbeelden.



Beleidscyclus



Borging in de organisatie

Borging in de beleidscyclus

Borging in de projectcyclus



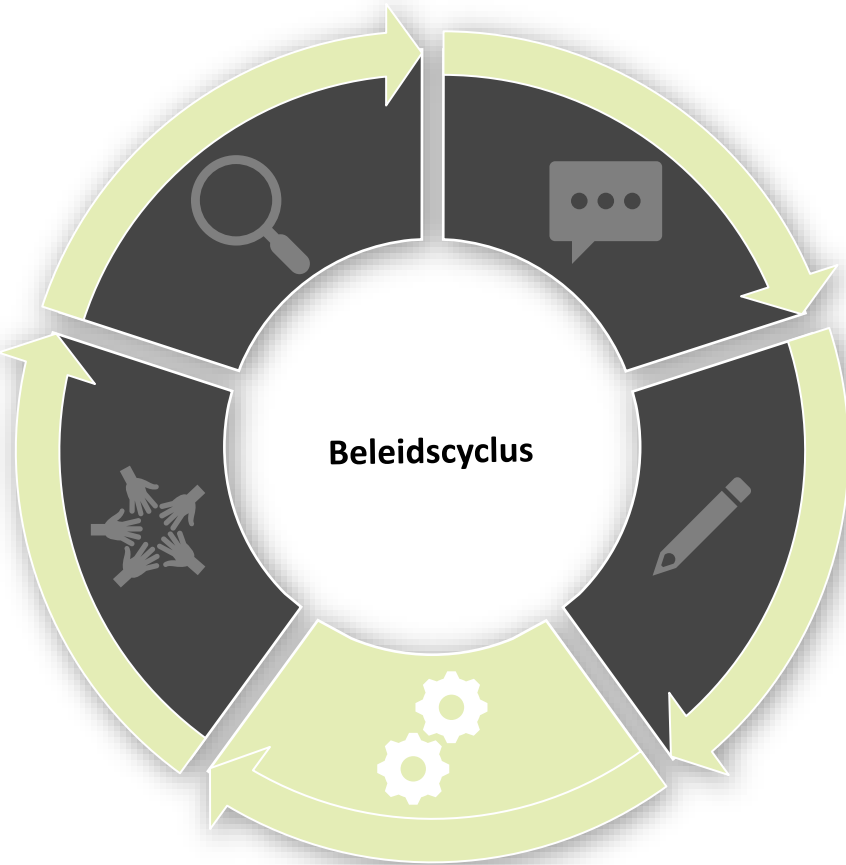
Beleidsdoorwerking



In deze fase wordt het beleid “vertaald” naar uitvoerbare maatregelen, procedures en instructies. Het doel van de beleidsdoorwerking is om ervoor te zorgen dat alle betrokken partijen het beleid begrijpen en weten wat er van hen wordt verwacht om de doelen te behalen.

Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht






Beleidsdoorwerking





In deze fase wordt het beleid “vertaald” naar uitvoerbare maatregelen, procedures en instructies. Het doel van de beleidsdoorwerking is om ervoor te zorgen dat alle betrokken partijen het beleid begrijpen en weten wat er van hen wordt verwacht om de doelen te behalen.


Sturingsmogelijkheden


Stakeholderoverzicht


1 Zet een vrijwillig omgevingsprogramma op voor toekomstbestendig bouwen. 

2 Vertaal toekomstbestendig bouwen naar toetsbare planregels in het omgevingsplan. 

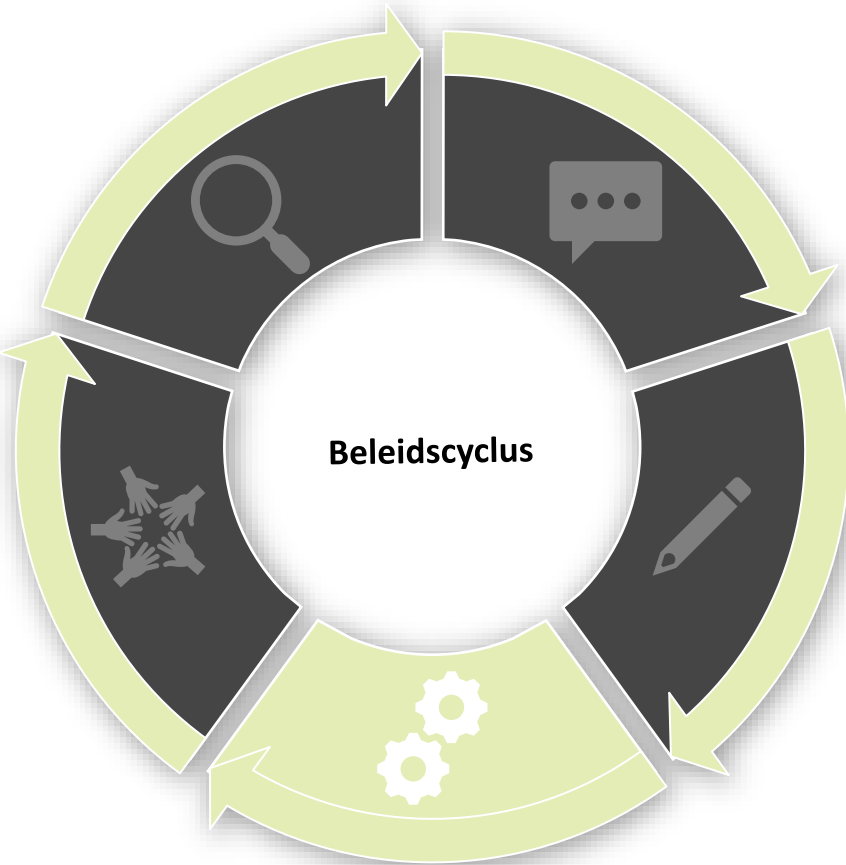
3 Ontwikkel een grondstrategie. 

4 Ontwikkel een participatiestrategie. 

5 Maak het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR) toekomstbestendig. 

6 Stel een gemeentelijk CO₂-budget vast, en koppel dit aan de projectcyclus. 

Beleidscyclus





Beleidsdoorwerking



In deze fase wordt het beleid “vertaald” naar uitvoerbare maatregelen, procedures en instructies. Het doel van de beleidsdoorwerking is om ervoor te zorgen dat alle betrokken partijen het beleid begrijpen en weten wat er van hen wordt verwacht om de doelen te behalen.

Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

- 1 Zet een vrijwillig omgevingsprogramma op voor toekomstbestendig bouwen.



Onder de Omgevingswet zijn verschillende soorten programma's te onderscheiden, waarvan *Onverplichte of facultatieve programma's* de ruimte bieden om een zelfbindend programma te starten rondom toekomstbestendig woningbouw. 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 sla je een brug tussen de omgevingsvisie (veelal abstracte ambities) en het omgevingsplan (juridisch-planologische borging van ambities).

- 2 Vertaal toekomstbestendig bouwen naar toetsbare planregels in het omgevingsplan.



- 3 Ontwikkel een grondstrategie.



- 4 Ontwikkel een participatiestrategie.



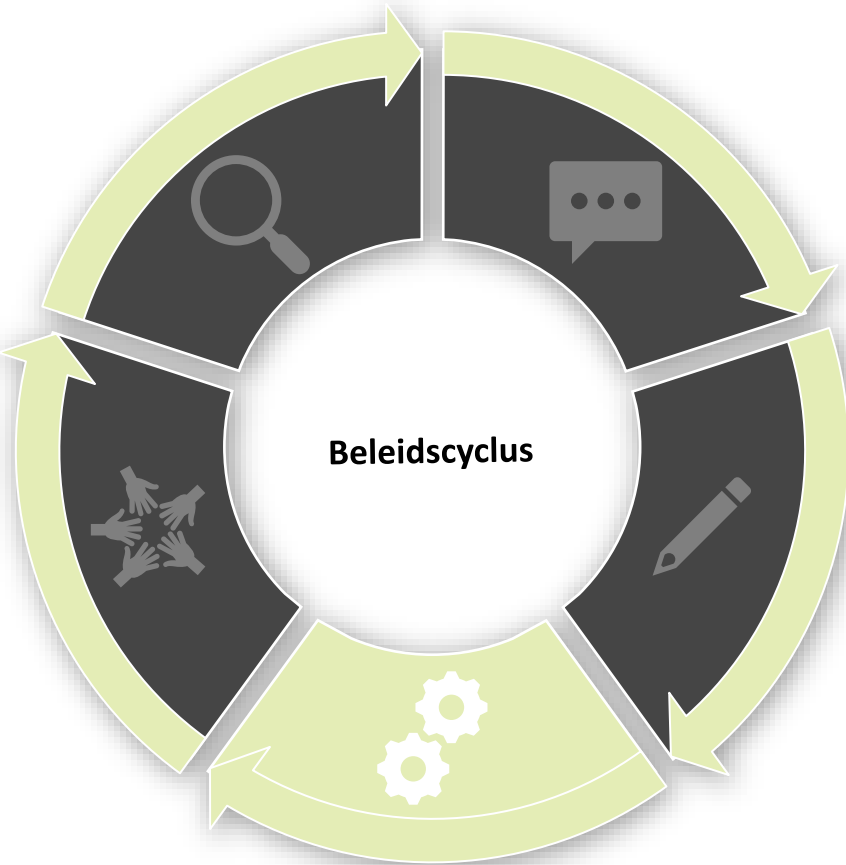
- 5 Maak het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR) toekomstbestendig.



- 6 Stel een gemeentelijk CO₂-budget vast, en koppel dit aan de projectcyclus.



Beleidscyclus






Beleidsdoorwerking




In deze fase wordt het beleid “vertaald” naar uitvoerbare maatregelen, procedures en instructies. Het doel van de beleidsdoorwerking is om ervoor te zorgen dat alle betrokken partijen het beleid begrijpen en weten wat er van hen wordt verwacht om de doelen te behalen.


Sturingsmogelijkheden


Stakeholderoverzicht


1 Zet een vrijwillig omgevingsprogramma op voor toekomstbestendig bouwen. 

2 Vertaal toekomstbestendig bouwen naar toetsbare planregels 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. De regels die in het omgevingsplan staan zijn op iedereen van toepassing. Ze gelden dus ook direct voor marktpartijen ([Antea Group, 2021: 36](#)). Klik [hier](#) voor voorbeeldplanregels die sturen op toekomstbestendig bouwen (Circulaw).

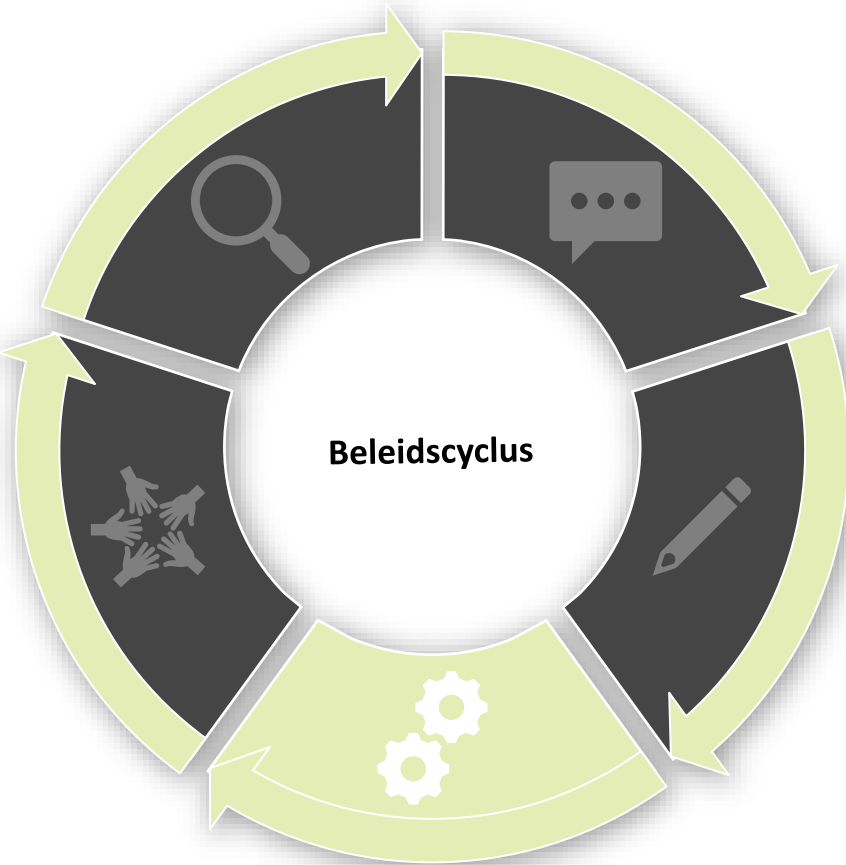
3 Ontwikkel een grondstrategie. 

4 Ontwikkel een participatiestrategie. 

5 Maak het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR) toekomstbestendig. 

6 Stel een gemeentelijk CO₂-budget vast, en koppel dit aan de projectcyclus. 

Beleidscyclus






Beleidsdoorwerking





In deze fase wordt het beleid “vertaald” naar uitvoerbare maatregelen, procedures en instructies. Het doel van de beleidsdoorwerking is om ervoor te zorgen dat alle betrokken partijen het beleid begrijpen en weten wat er van hen wordt verwacht om de doelen te behalen.

Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

1 Zet een vrijwillig omgevingsprogramma op voor toekomstbestendig bouwen. 


2 Vertaal toekomstbestendig bouwen naar toetsbare planregels in het omgevingsplan. 


3 Ontwikkel een grondstrategie. 

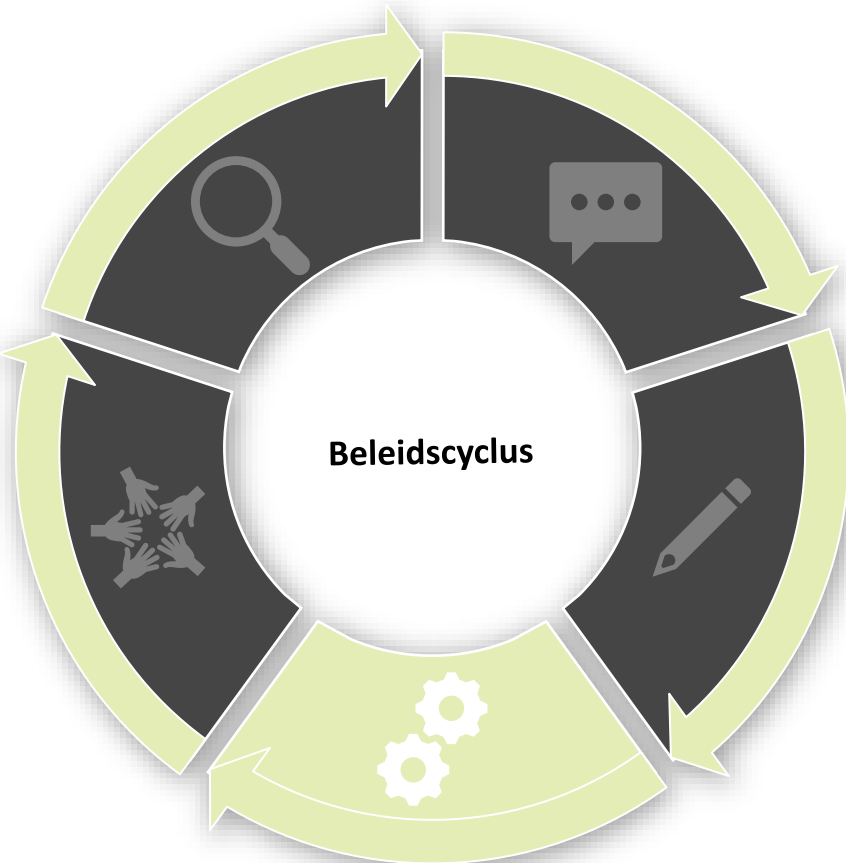
Een grondstrategie geeft inzicht in hoe grond wordt gebruikt om plannen te realiseren, bepaalt de rol van de organisatie bij de uitvoering, en biedt richting voor het juiste gebruik van grondinstrumenten op het juiste moment. Onder welke voorwaarden wordt er actief grond verwerft (en dus een actief beleid gevoerd) en wanneer wordt dit volledig overgelaten aan de markt (en dus meer een faciliterende rol speelt). Wil je meer informatie over hoe je komt tot een grondstrategie? Klik dan [hier](#).



Koppeling: De grondstrategie vormt de basis voor de inzet van het grondbeleidsinstrumentarium in de projectcyclus.

4 Ontwikkel een participatiestrategie. 

5 Maak het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR) toekomstbestendig. 






Beleidsdoorwerking





In deze fase wordt het beleid “vertaald” naar uitvoerbare maatregelen, procedures en instructies. Het doel van de beleidsdoorwerking is om ervoor te zorgen dat alle betrokken partijen het beleid begrijpen en weten wat er van hen wordt verwacht om de doelen te behalen.


Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

1 Zet een vrijwillig omgevingsprogramma op voor toekomstbestendig bouwen. 

2 Vertaal toekomstbestendig bouwen naar toetsbare planregels in het omgevingsplan. 


3 Ontwikkel een grondstrategie. 

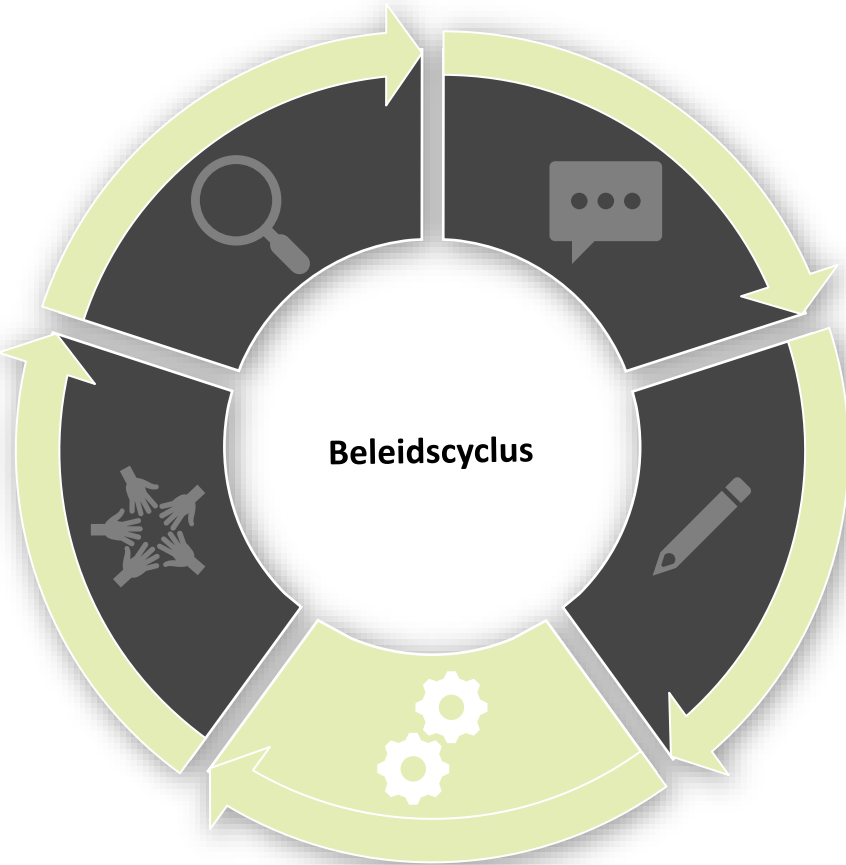
4 Ontwikkel een participatiestrategie. 

Met de ingang van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is het verplicht omwonenden, gebruikers en andere belanghebbenden in een vroeg stadium te betrekken bij je project - nog vóór de aanvraag van een omgevingsvergunning. Leg in een participatiestrategie vast hoe er in toekomstige gebiedsontwikkelingen geparticipeerd wordt. De vorm van participatie kan variëren per fase van een gebiedsontwikkeling. Vroeg in het proces kan participatie intensiever zijn, zoals co-creatie en zelfbestuur, waarbij de omgeving actief meebeslist over de visie, doelstellingen en het ontwerp. Later in het proces kan participatie minder intensief zijn, zoals informeren. Deze minder intensieve niveaus kunnen bij vrijwel alle planfasen worden ingezet.



Koppeling: Dit vormt de basis voor participatie tijdens de projectcyclus.

5 Maak het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR) toekomstbestendig. 






Beleidsdoorwerking





In deze fase wordt het beleid “vertaald” naar uitvoerbare maatregelen, procedures en instructies. Het doel van de beleidsdoorwerking is om ervoor te zorgen dat alle betrokken partijen het beleid begrijpen en weten wat er van hen wordt verwacht om de doelen te behalen.


Sturingsmogelijkheden


Stakeholderoverzicht

1 Zet een vrijwillig omgevingsprogramma op voor toekomstbestendig bouwen. 

2 Vertaal toekomstbestendig bouwen naar toetsbare planregels in het omgevingsplan. 

3 Ontwikkel een grondstrategie. 

4 Ontwikkel een participatiestrategie. 

5 Maak het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR) toekomstbestendig. 

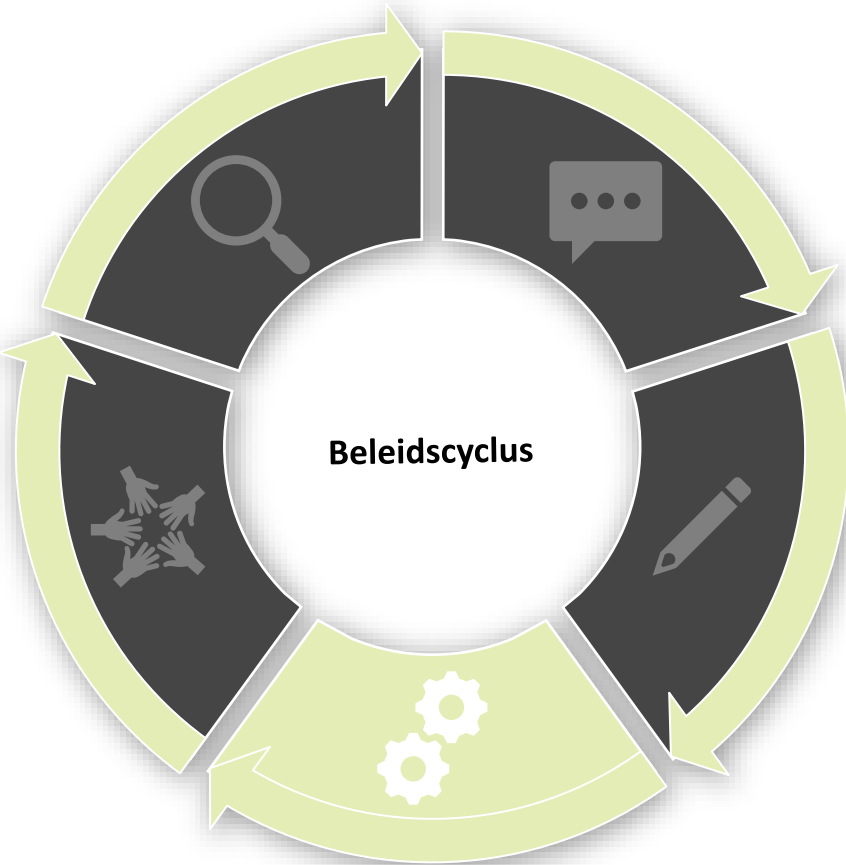
Het HIOR bevat algemene inrichtingseisen voor de openbare ruimte van een gemeente. De eisen hebben betrekking op o.a. het ontwerp, materiaalkeuze en beheeraspecten. In een HIOR kunnen toekomstbestendige materialen worden voorgeschreven of kan compacte verharding als uitgangspunt worden opgenomen voor ontwerp. Klik [hier](#) voor meer informatie.



Koppeling: Het beheerplan streeft er naar dat nieuwe en herinrichtingsplannen voldoen aan de eisen van het HIOR zodat beheer en onderhoud uitvoerbaar blijft.



Koppeling: In het omgevingsplan kan de open norm worden opgenomen dat de inrichting van de openbare ruimte moet voldoen aan de eisen in het HIOR.






Beleidsdoorwerking





In deze fase wordt het beleid “vertaald” naar uitvoerbare maatregelen, procedures en instructies. Het doel van de beleidsdoorwerking is om ervoor te zorgen dat alle betrokken partijen het beleid begrijpen en weten wat er van hen wordt verwacht om de doelen te behalen.


Sturingsmogelijkheden


Stakeholderoverzicht


1 Zet een vrijwillig omgevingsprogramma op voor toekomstbestendig bouwen. 

2 Vertaal toekomstbestendig bouwen naar toetsbare planregels in het omgevingsplan. 

3 Ontwikkel een grondstrategie. 

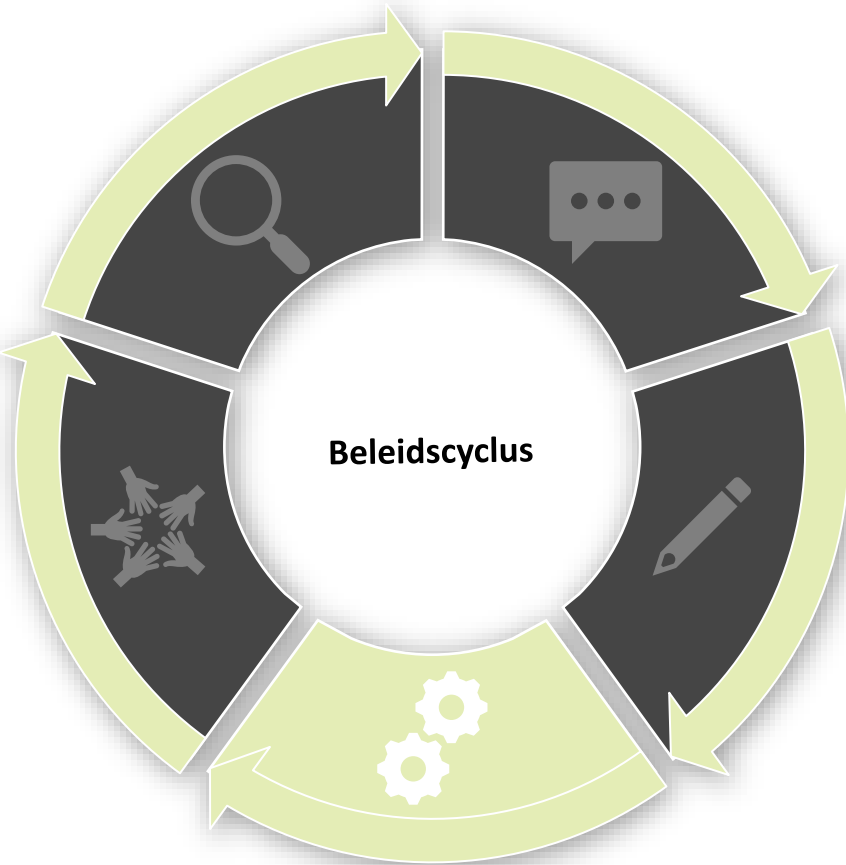
4 Ontwikkel een participatiestrategie. 

5 Maak het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR) toekomstbestendig. 

6 Stel een gemeentelijk CO₂-budget vast, en koppel dit aan de projectcyclus. 

Door vanaf de start van elk project rekening te houden met de CO₂-uitstoot, kunnen gemeentelijke initiatieven gericht bijdragen aan de klimaatdoelstellingen. Leg daarom in de beleidscyclus vast dat in ieder project standaard wordt gewerkt met een CO₂-budget. Zo'n streefbudget leidt uiteindelijk tot duurzamere keuzes in de projectcyclus.

Beleidscyclus





Borging in de organisatie

Borging in de beleidscyclus

Borging in de projectcyclus



Beleidsuitvoering



Dit is de fase waarin het beleid daadwerkelijk in de praktijk wordt gebracht. Hier voeren de verantwoordelijke instanties, zoals overheidsorganisaties of private partijen, het geplande beleid uit. De uitvoering kan variëren van het verstrekken van subsidies en vergunningen tot het opleggen van regels en sancties.

Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

Beleidscyclus




Beleidsuitvoering



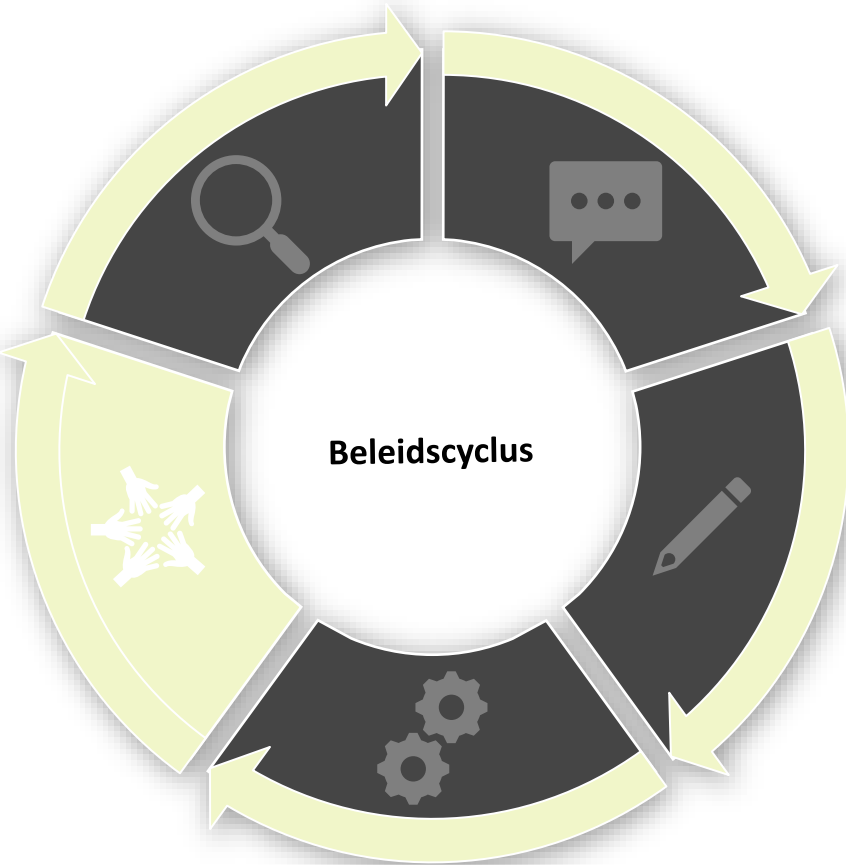
Dit is de fase waarin het beleid daadwerkelijk in de praktijk wordt gebracht. Hier voeren de verantwoordelijke instanties, zoals overheidsorganisaties of private partijen, het geplande beleid uit. De uitvoering kan variëren van het verstrekken van subsidies en vergunningen tot het opleggen van regels en sancties.

Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

- 1 Toets initiatieven aan de planregels in het omgevingsplan voor een omgevingsvergunning. 
- 2 Leg in een plan van aanpak vast wie wat gaat doen. 

Beleidscyclus






Beleidsuitvoering



Dit is de fase waarin het beleid daadwerkelijk in de praktijk wordt gebracht. Hier voeren de verantwoordelijke instanties, zoals overheidsorganisaties of private partijen, het geplande beleid uit. De uitvoering kan variëren van het verstrekken van subsidies en vergunningen tot het opleggen van regels en sancties.

Sturingsmogelijkheden


Stakeholderoverzicht

- 1 Toets initiatieven aan de planregels in het omgevingsplan voor een omgevingsvergunning. 

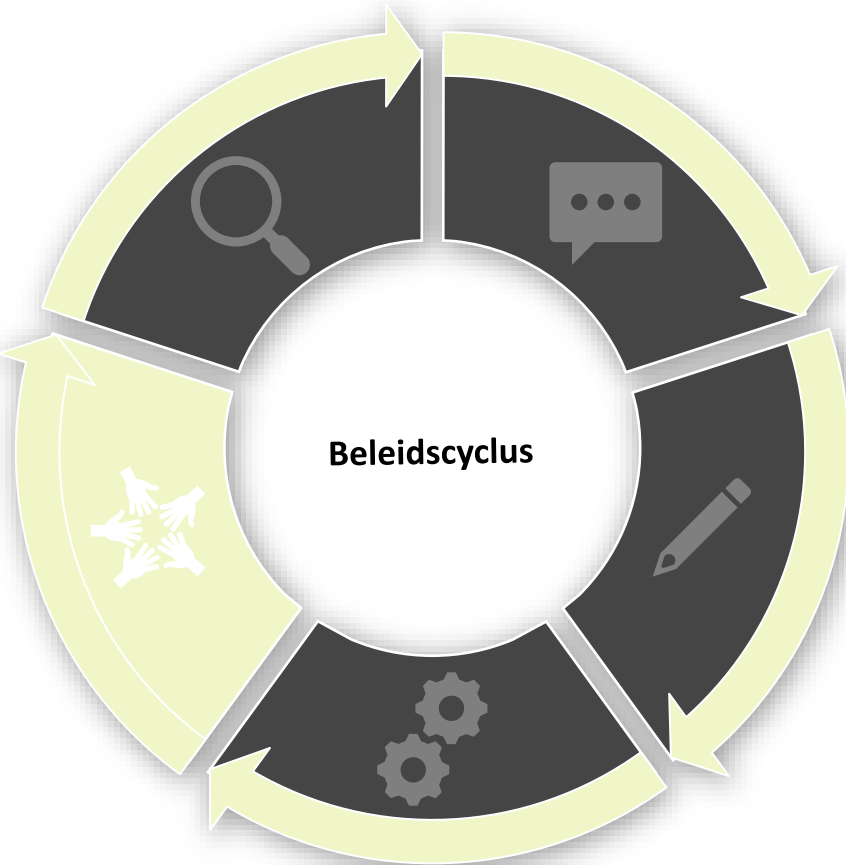
De omgevingsvergunning bevat de toestemming om bepaalde activiteiten in de fysieke leefomgeving te verrichten. In het omgevingsplan staat voor welke activiteiten een omgevingsvergunning nodig is en welke regels gevolgd dienen te worden om een vergunning te krijgen. Dat kan zowel initiatieven betreffen die in overeenstemming zijn met het omgevingsplan, als initiatieven die daarmee in strijd zijn. Soms vloeit de vergunningplicht uit hogere regelgeving voort. In al die gevallen moet de initiatiefnemer een omgevingsvergunning aanvragen. Het bouwen van een bouwwerk moet worden getoetst aan twee verschillende soorten regels:

- 1. Technische bouwactiviteit:** toetsingskader is Bbl.
- 2. Omgevingsplanactiviteit:** toetsingskader is het Omgevingsplan.

Door toekomstbestendig bouwen te vertalen naar toetsbare planregels in het omgevingsplan creëer je een basis voor de verdere vergunningverlening.

- 2 Leg in een plan van aanpak vast wie wat gaat doen. 

Beleidscyclus





Beleidsuitvoering



Dit is de fase waarin het beleid daadwerkelijk in de praktijk wordt gebracht. Hier voeren de verantwoordelijke instanties, zoals overheidsorganisaties of private partijen, het geplande beleid uit. De uitvoering kan variëren van het verstrekken van subsidies en vergunningen tot het opleggen van regels en sancties.

Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

1 Toets initiatieven aan de planregels in het omgevingsplan voor een omgevingsvergunning.

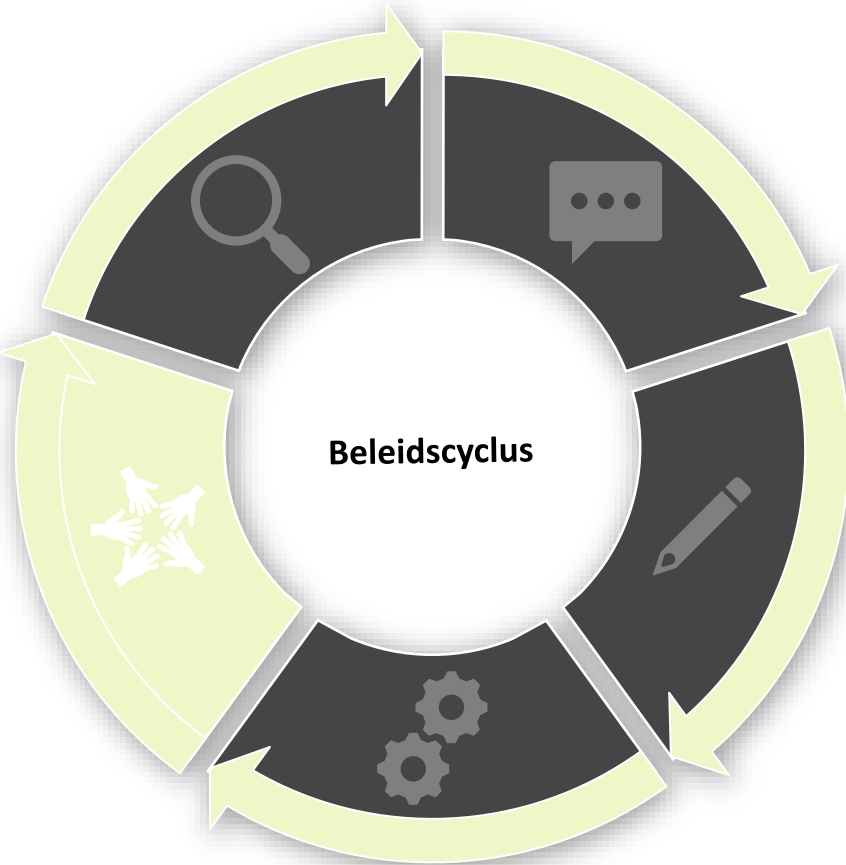


2 Leg in een plan van aanpak vast wie wat gaat doen.



In de fase van beleidsuitvoering is een helder plan van aanpak essentieel om de taken en verantwoordelijkheden duidelijk te verdelen. Door vast te leggen wie wat gaat doen, ontstaat er structuur en wordt het voor alle betrokkenen duidelijk welke stappen wanneer moeten worden gezet. Beschrijf hierin concreet welke afdelingen, teams of externe partijen verantwoordelijk zijn voor specifieke acties, deadlines en benodigde middelen.

Beleidscyclus





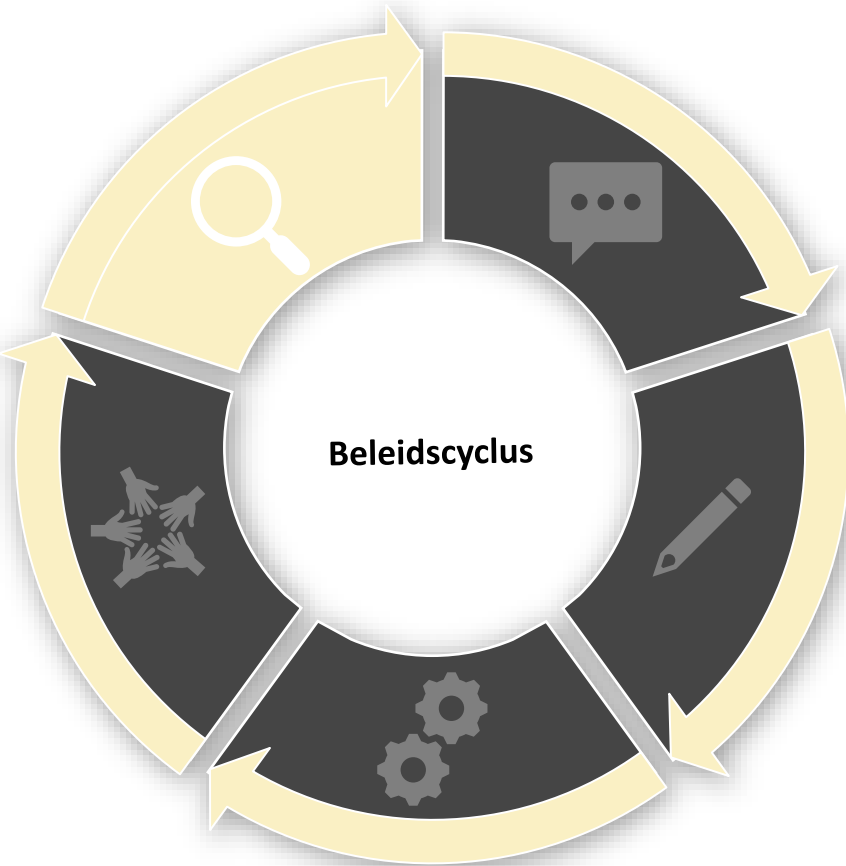
Terugkoppeling



De laatste fase in de beleidscyclus is de beleidsterugkoppeling, waarin het beleid wordt geëvalueerd en bijgesteld. Er wordt beoordeeld in hoeverre de doelstellingen zijn bereikt en wat de effectiviteit en efficiëntie van het beleid zijn geweest. Op basis van de evaluaties kunnen beleidsmakers beslissen of het beleid moet worden aangepast, verlengd of beëindigd. De inzichten uit de terugkoppeling kunnen vervolgens worden gebruikt om nieuwe beleidsinitiatieven te ontwikkelen, waarmee de beleidscyclus opnieuw begint.

Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht







Terugkoppeling

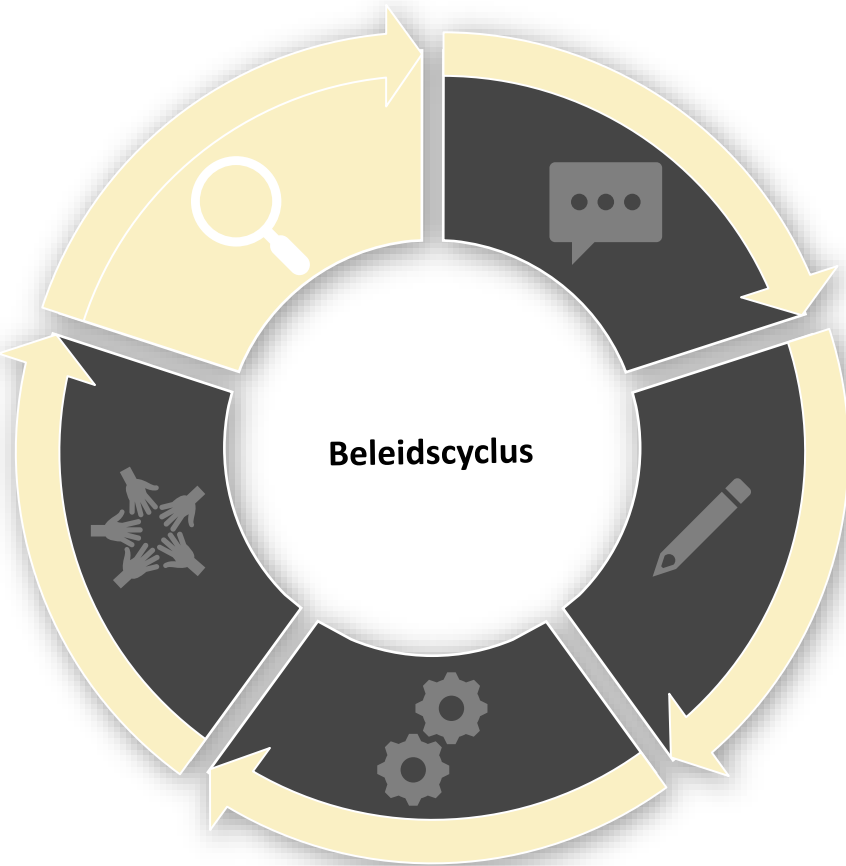


De laatste fase in de beleidscyclus is de beleidsterugkoppeling, waarin het beleid wordt geëvalueerd en bijgesteld. Er wordt beoordeeld in hoeverre de doelstellingen zijn bereikt en wat de effectiviteit en efficiëntie van het beleid zijn geweest. Op basis van de evaluaties kunnen beleidsmakers beslissen of het beleid moet worden aangepast, verlengd of beëindigd. De inzichten uit de terugkoppeling kunnen vervolgens worden gebruikt om nieuwe beleidsinitiatieven te ontwikkelen, waarmee de beleidscyclus opnieuw begint.

Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

- 1 Zorg middels toezicht en handhaving op naleving van de toekomstbestendige ambities. 
- 2 Monitor en evalueer de voortgang en maak geleerde lessen onderdeel van de beleidscyclus. 





Terugkoppeling



De laatste fase in de beleidscyclus is de beleidsterugkoppeling, waarin het beleid wordt geëvalueerd en bijgesteld. Er wordt beoordeeld in hoeverre de doelstellingen zijn bereikt en wat de effectiviteit en efficiëntie van het beleid zijn geweest. Op basis van de evaluaties kunnen beleidsmakers beslissen of het beleid moet worden aangepast, verlengd of beëindigd. De inzichten uit de terugkoppeling kunnen vervolgens worden gebruikt om nieuwe beleidsinitiatieven te ontwikkelen, waarmee de beleidscyclus opnieuw begint.

Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

1 Zorg middels toezicht en handhaving op naleving van de toekomstbestendige ambities.

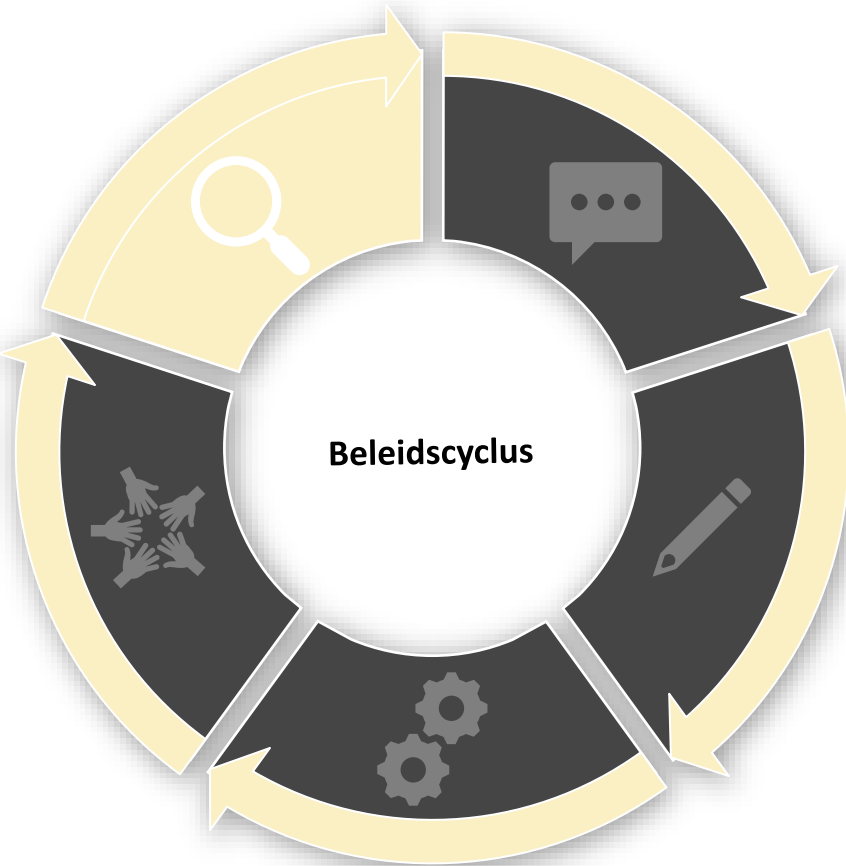


Met toezicht en handhaving zie je toe op de naleving van de algemene regels, vergunningsvoorschriften en planregels uit het omgevingsplan. Wanneer partijen niet aan deze wet- en regelgeving voldoen kan een gemeente hierop handhaven middels de last onder dwangsom, de last onder bestuursdwang, de bestuurlijke boete, de bestuurlijke strafbeschikking en de strafbaarstelling op grond van de Wet op de economische delicten ([JPLO](#)).

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 handhavingsmaatregelen 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.

Bekijk de '[Checklist toetsing en handhaving MPG](#)' (W/E adviseurs 2022) voor handvatten om effectief te kunnen toetsen en handhaven op de MPG.

2 Monitor en evalueer de voortgang en maak geleerde lessen onderdeel van de beleidscyclus.





Terugkoppeling



De laatste fase in de beleidscyclus is de beleidsterugkoppeling, waarin het beleid wordt geëvalueerd en bijgesteld. Er wordt beoordeeld in hoeverre de doelstellingen zijn bereikt en wat de effectiviteit en efficiëntie van het beleid zijn geweest. Op basis van de evaluaties kunnen beleidsmakers beslissen of het beleid moet worden aangepast, verlengd of beëindigd. De inzichten uit de terugkoppeling kunnen vervolgens worden gebruikt om nieuwe beleidsinitiatieven te ontwikkelen, waarmee de beleidscyclus opnieuw begint.

Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

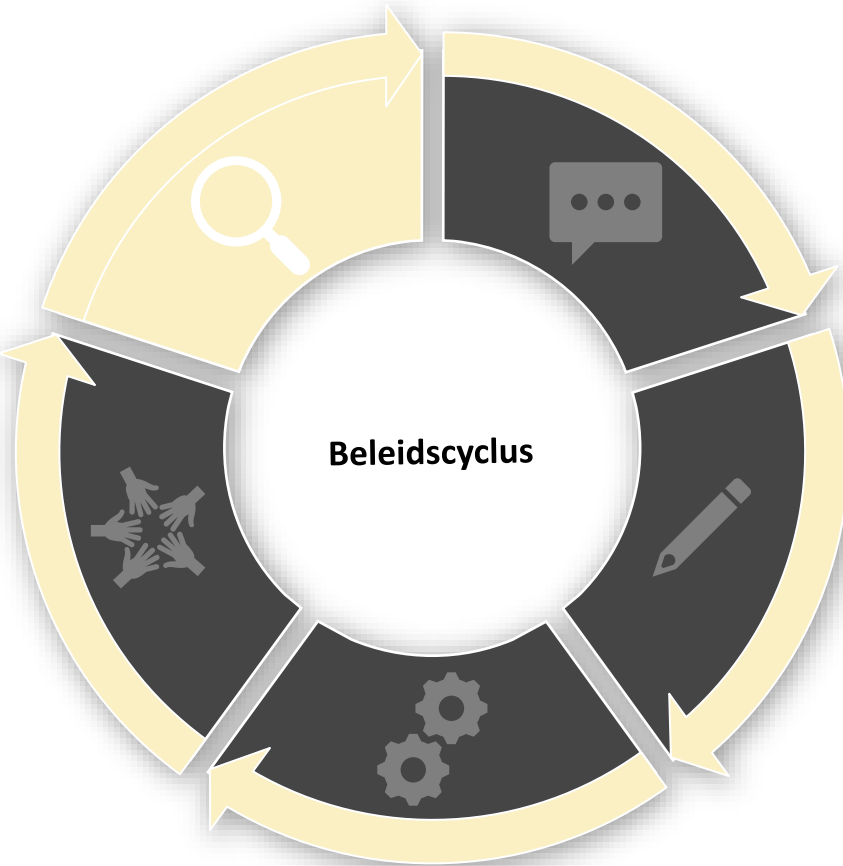
1 Zorg middels toezicht en handhaving op naleving van de toekomstbestendige ambities.



2 Monitor en evalueer de voortgang en maak geleerde lessen onderdeel van de beleidscyclus.



Monitoring en evaluatie zijn onmisbare onderdelen van de beleidscyclus. Ze helpen bij het meten van de voortgang en het eventueel bijstellen van de beleidsdoelen en/of de inzet van instrumenten. Zorg ervoor dat geleerde lessen op het gebied van toekomstbestendig bouwen onderdeel worden van de volgende beleidscyclus.





Beleidscyclus

In de beleidscyclus (angendavorming, beleidsontwikkeling, doorwerking, uitvoering, terugkoppeling) leg je beleid vast voor toekomstige gebiedsontwikkelingen, waardoor je een stevig fundament voor toekomstbestendig bouwen creëert. Zie onderstaand de stakeholders die je kan betrekken.

Stakeholderoverzicht



Beleidsmakers en -medewerkers: Ontwikkeling en uitvoering beleid op TBB.



Jurist: Helpen bij de borging toekomstbestendig bouwen onder de Omgevingswet.



Gemeenteraad: Vastleggen en controleren van beleid voor TBB.



College van B&W: Voorbereiden, uitvoeren en evalueren van beleid voor TBB.



Stedenbouwkundige: Helpt de stedenbouwkundige kwaliteit van de gebouwde omgeving te bepalen.



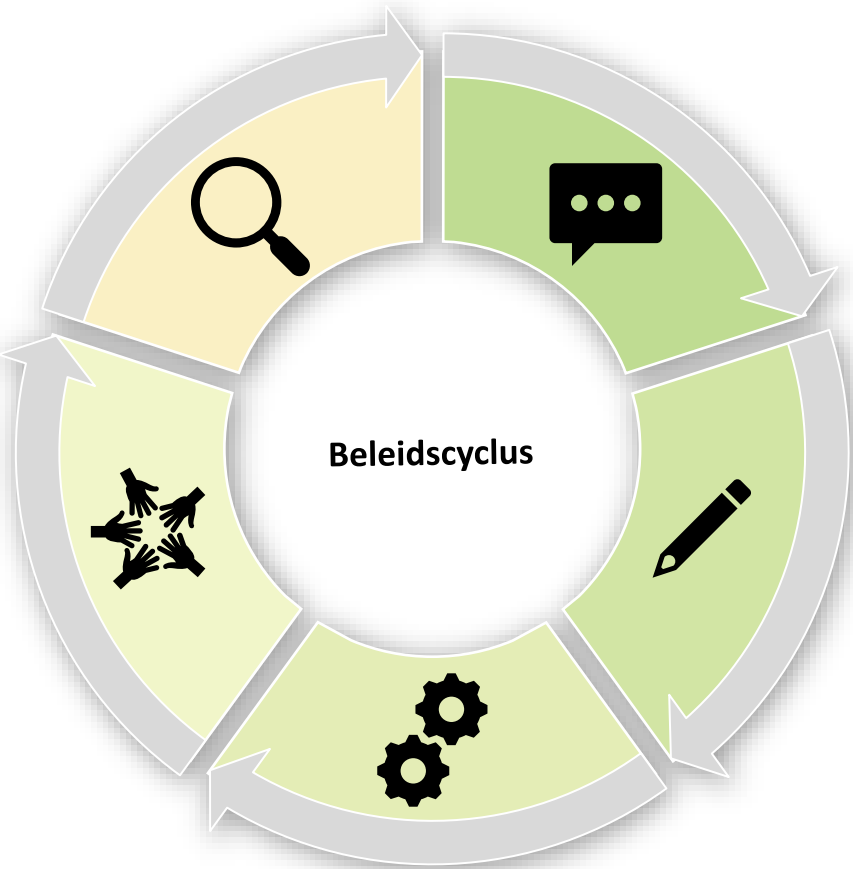
Ecoloog: Onderzoekt de ecologische kansen en uitdagingen op gemeentelijk niveau.



Waterschap en waterbedrijf: Advisering en onderzoek naar het watersysteem.



Planeconoom: Helpt de strategische visie op waardecreatie te bepalen voor gemeentelijk- en projectniveau.





Borging in de organisatie

Borging in de beleidscyclus

Borging in de projectcyclus



Initiatieffase



In de initiatieffase wordt de opgave in het plangebied geanalyseerd. Wat zijn de gebiedsspecifieke kansen en uitdagingen en is gebiedsontwikkeling gewenst?

Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht













Initiatieffase



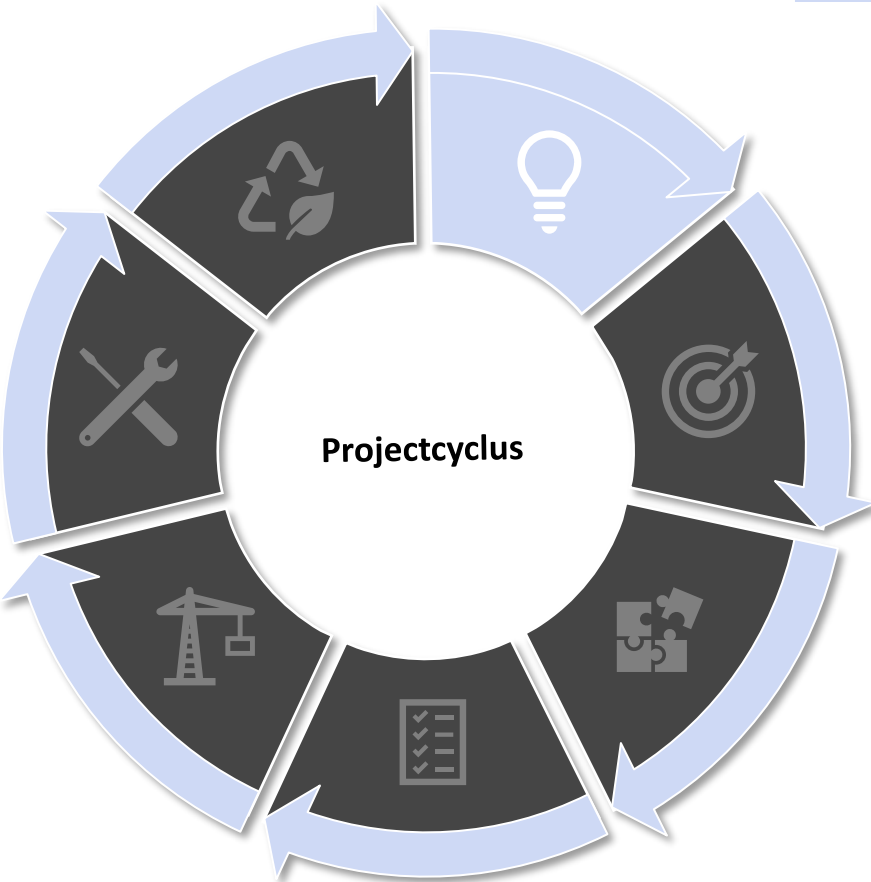
In de initiatieffase wordt de opgave in het plangebied geanalyseerd. Wat zijn de gebiedsspecifieke kansen en uitdagingen en is gebiedsontwikkeling gewenst?

Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

- 1 Analyseer de gebiedsgerichte kansen en uitdagingen in het plangebied. 
- 2 Bepaal je rol en organiseer sturingsmogelijkheden op basis van de omgevingsanalyse. 
- 3 Neem de regie en zet grondinstrumentarium in om grond te verwerven. 
- 4 Voer een beleidsverkenning uit: welk beleid is van toepassing op het plangebied? 
- 5 Gebruik het afwegingskader om je locatiespecifieke ambitieniveau te bepalen. 
- 6 Faciliteer het gesprek over de (on)mogelijkheden van toekomstbestendig bouwen. 
- 7 Zorg voor een goede samenstelling van het projectteam en overweeg een Q-team. 
- 8 Betrek de markt met een marktconsultatie. 

Projectcyclus





Initiatieffase



In de initiatieffase wordt de opgave in het plangebied geanalyseerd. Wat zijn de gebiedsspecifieke kansen en uitdagingen en is gebiedsontwikkeling gewenst?

Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

1 Analyseer de gebiedsgerichte kansen en uitdagingen in het plangebied.



Bij het vormen van een visie voor een gebiedsontwikkeling is een omgevingsanalyse essentieel om de gebiedsspecifieke kansen en uitdagingen te onderzoeken. Denk o.a. aan het volgende:

- **Ruimtelijke omgevingsanalyse:** over welk gebied hebben we het, wat zijn de kenmerken ervan en wat is de kwaliteit daarvan?
- **Sociale omgevingsanalyse:** wie wonen, werken en leven daar (nu en in de toekomst) en wie moet bij de participatie worden betrokken?
- **Grond- en vastgoedeigendom:** grond- en vastgoedeigendom speelt een cruciale rol in de mogelijkheden om te sturen op TBB. Bij versnipperd eigendom en/of een beperkte grondpositie van de gemeente en projectontwikkelaars is het extra belangrijk om de eigenaren en gebruikers van het gebied bij het proces te betrekken en draagvlak te krijgen door gezamenlijk een plan te maken ([NEPROM 2019](#)).

2 Bepaal je rol en organiseer sturingsmogelijkheden op basis van de omgevingsanalyse.



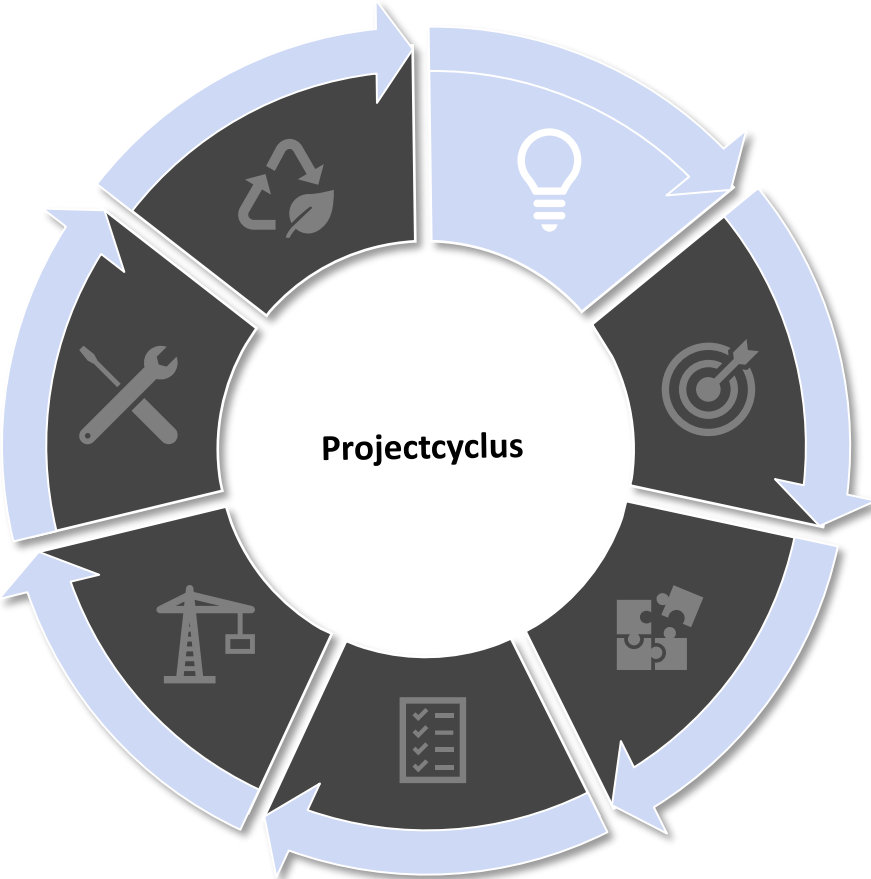
3 Neem de regie en zet grondinstrumentarium in om grond te verwerven.



4 Voer een beleidsverkenning uit: welk beleid is van toepassing op het plangebied?



Projectcyclus





Initiatieffase



In de initiatieffase wordt de opgave in het plangebied geanalyseerd. Wat zijn de gebiedsspecifieke kansen en uitdagingen en is gebiedsontwikkeling gewenst?

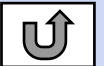
Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

1 Analyseer de gebiedsgerichte kansen en uitdagingen in het plangebied.



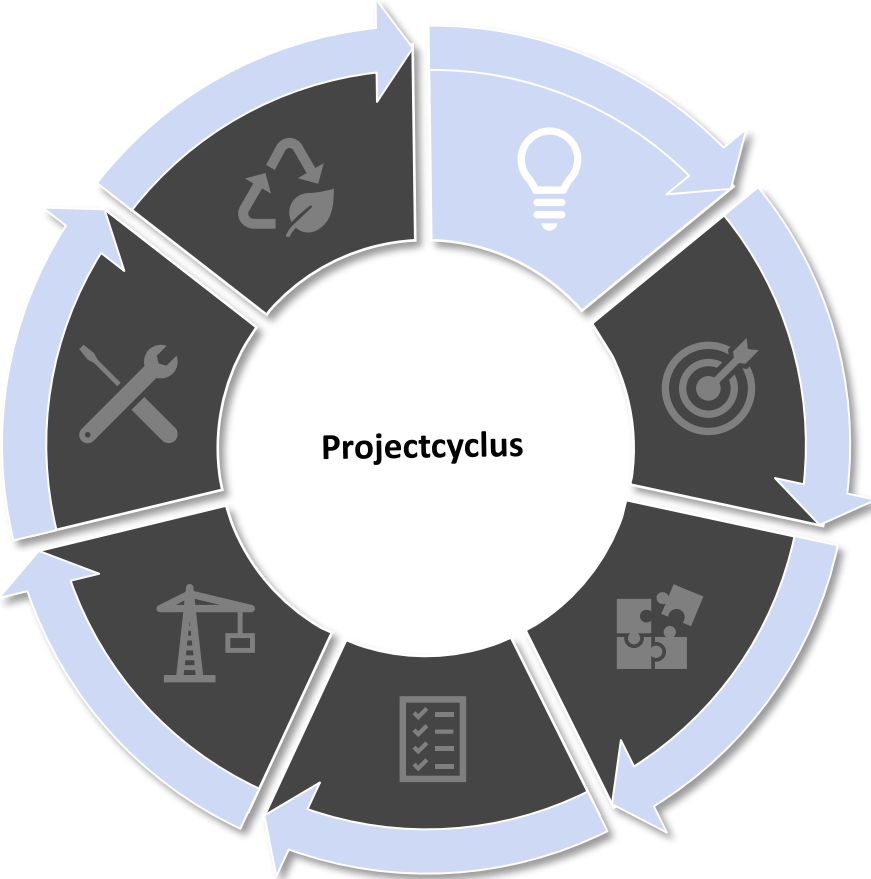
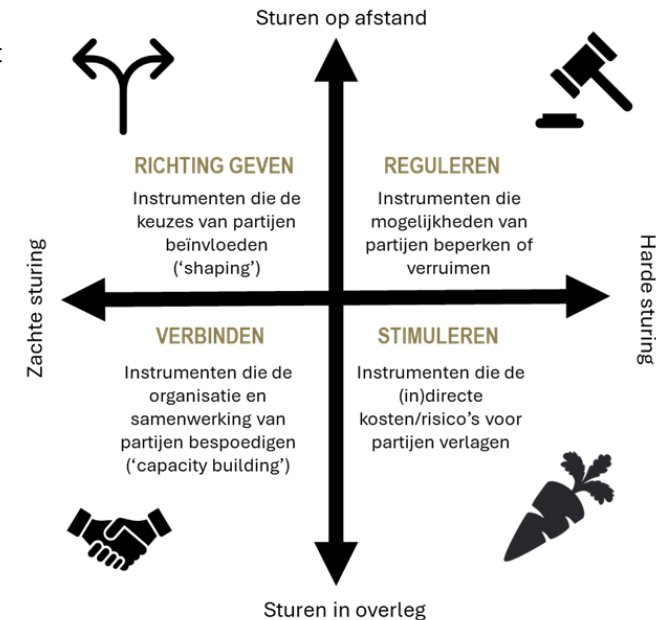
2 Bepaal je rol en organiseer sturingsmogelijkheden op basis van de omgevingsanalyse.



Projectcyclus

Een gemeente kan in gebiedsontwikkeling verschillende rollen aannemen en daarbij passende sturingsinstrumenten inzetten. Dit wordt geïllustreerd in het model 'Meervoudige publieke sturing' (Verheul et al 2017), zie afbeelding. Hierbij wordt op de horizontale as een onderscheid gemaakt tussen zachte (links) en harde sturing (rechts) en op de verticale as een onderscheid tussen sturing op afstand (boven) en sturen in overleg (onder). Dit resulteert in 4 kwadranten met daarin verschillende rollen: richting geven, reguleren, verbinden en stimuleren.

In gebiedsontwikkeling gaat het om het vinden van de juiste combinatie van rollen en sturingsinstrumenten. Dit kan sterk variëren per gebiedsontwikkeling, afhankelijk van de specifieke opgave, de doelstellingen, belangen en grondbezit. Reguleren en stimuleren vereisen voor gemeenten een specifieke wettelijke en financiële positie, terwijl verbinden en richting geven altijd kan worden ingezet. Zie hier een aantal sturingsinstrumenten voor de [beleidscyclus](#) en de [projectcyclus](#).





Initiatieffase



In de initiatieffase wordt de opgave in het plangebied geanalyseerd. Wat zijn de gebiedsspecifieke kansen en uitdagingen en is gebiedsontwikkeling gewenst?

Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

1 Analyseer de gebiedsgerichte kansen en uitdagingen in het plangebied.



2 Bepaal je rol en organiseer sturingsmogelijkheden op basis van de omgevingsanalyse.



3 Neem de regie en zet grondinstrumentarium in om grond te verwerven.



Als de overheid eigenaar is van de grond heeft ze niet alleen de mogelijkheid om te sturen met haar publieke instrumentarium maar ook nog eens met haar private instrumentarium. Zo is grond een middel om regie te kunnen nemen in een gebiedsontwikkeling en daarbij toekomstbestendige ambities en doelen te verwezenlijken. Overweeg in de initiatieffase actief grond beleid. Denk bijvoorbeeld aan het gebruiken van het voorkeursrecht, grondruil en onteigening. Meer weten? Lees dan de 'Handreiking Grondbeleid voor raadsleden' ([VNG 2018](#)).

4 Voer een beleidsverkenning uit: welk beleid is van toepassing op het plangebied?



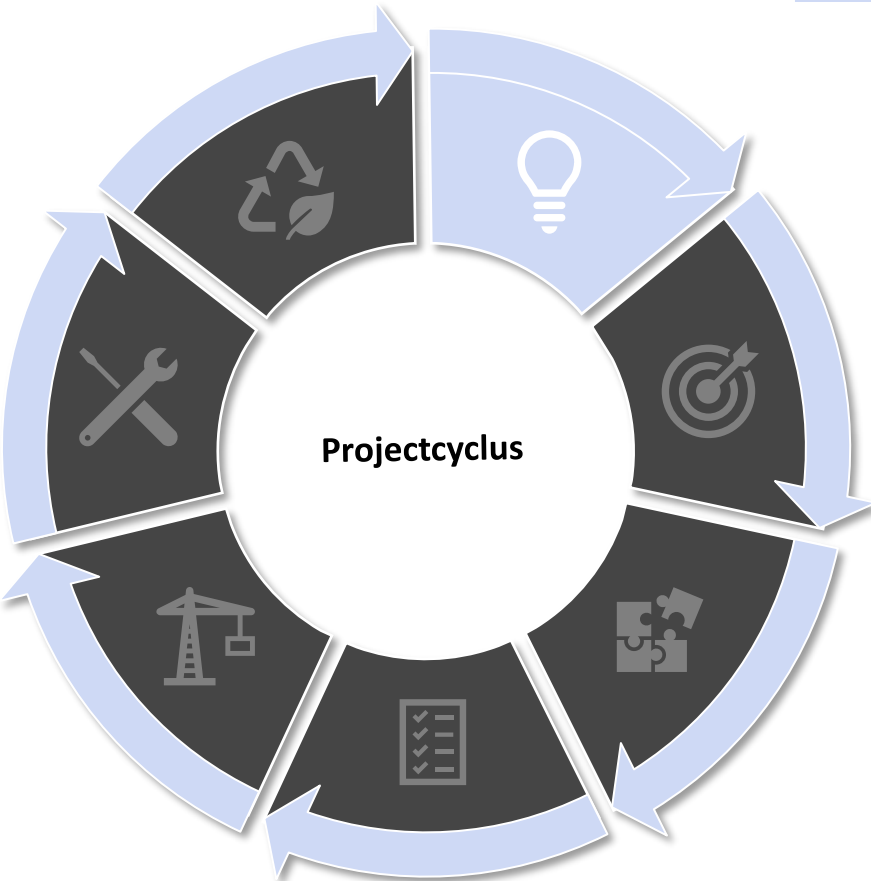
5 Gebruik het afwegingskader om je locatiespecifieke ambitieniveau te bepalen.



6 Faciliteer het gesprek over de (on)mogelijkheden van toekomstbestendig bouwen.



Projectcyclus





Initiatieffase



In de initiatieffase wordt de opgave in het plangebied geanalyseerd. Wat zijn de gebiedsspecifieke kansen en uitdagingen en is gebiedsontwikkeling gewenst?

Sturingsmogelijkheden

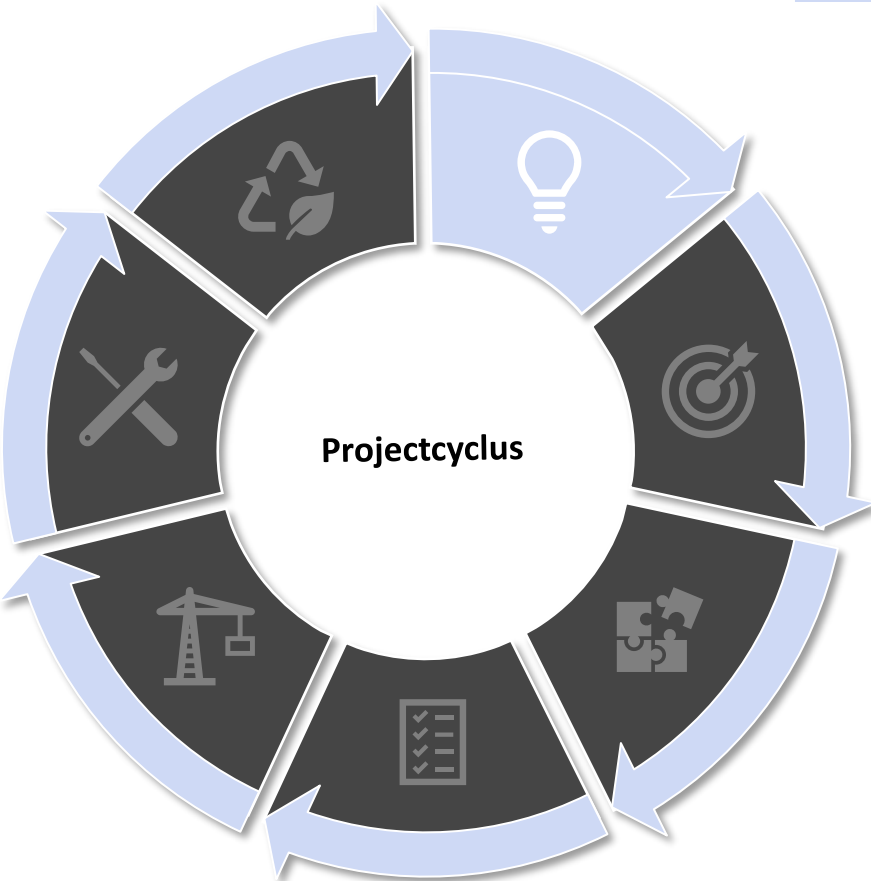
Stakeholderoverzicht

- 1 Analyseer de gebiedsgerichte kansen en uitdagingen in het plangebied.
- 2 Bepaal je rol en organiseer sturingsmogelijkheden op basis van de omgevingsanalyse.
- 3 Neem de regie en zet grondinstrumentarium in om grond te verwerven.
- 4 Voer een beleidsverkenning uit: welk beleid is van toepassing op het plangebied?

Voer een beleidsverkenning uit en onderzoek of het initiatief past bij de omgevingsvisie, het omgevingsplan, relevante beleidsdocumenten en strategische doelstellingen van een gemeente en ketenpartners (zoals de provincie of het Waterschap).

- 5 Gebruik het afwegingskader om je locatiespecifieke ambitieniveau te bepalen.
- 6 Faciliteer het gesprek over de (on)mogelijkheden van toekomstbestendig bouwen.
- 7 Zorg voor een goede samenstelling van het projectteam en overweeg een Q-team.

Projectcyclus










Initiatieffase





In de initiatieffase wordt de opgave in het plangebied geanalyseerd. Wat zijn de gebiedsspecifieke kansen en uitdagingen en is gebiedsontwikkeling gewenst?

Sturingsmogelijkheden

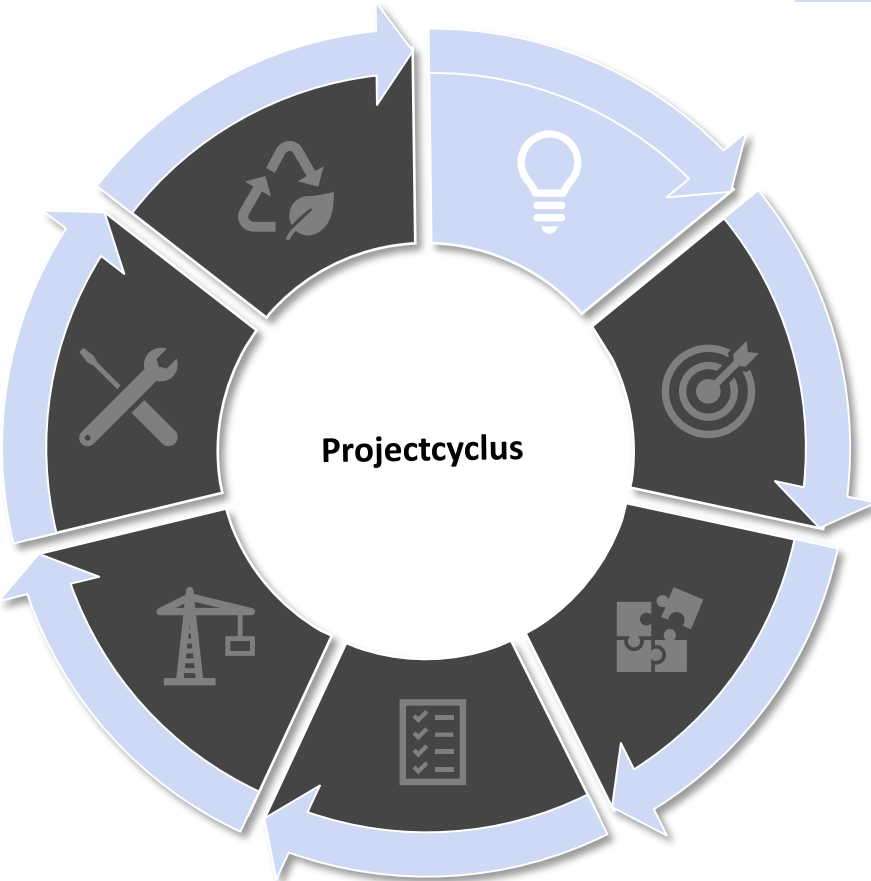
Stakeholderoverzicht

- 1 Analyseer de gebiedsgerichte kansen en uitdagingen in het plangebied. 
- 2 Bepaal je rol en organiseer sturingsmogelijkheden op basis van de omgevingsanalyse. 
- 3 Neem de regie en zet grondinstrumentarium in om grond te verwerven. 
- 4 Voer een beleidsverkenning uit: welk beleid is van toepassing op het plangebied? 
- 5 Gebruik het afwegingskader om je locatiespecifieke ambitieniveau te bepalen. 

Het Convenant Toekomstbestendig Bouwen biedt met verschillende indicatoren houvast om integraal in te zetten op toekomstbestendige woningbouw. Voor deze indicatoren zijn drie ambitieniveau geformuleerd: brons, zilver en goud. Welk ambitieniveau per indicator wordt gekozen hangt af van de lokale context van een project. Gebruik het [afwegingskader](#) om je locatiespecifieke ambitieniveau per indicator vast te stellen.

- 6 Faciliteer het gesprek over de (on)mogelijkheden van toekomstbestendig bouwen. 
- 7 Zorg voor een goede samenstelling van het projectteam en overweeg een Q-team. 

Projectcyclus











Initiatieffase




In de initiatieffase wordt de opgave in het plangebied geanalyseerd. Wat zijn de gebiedsspecifieke kansen en uitdagingen en is gebiedsontwikkeling gewenst?

Sturingsmogelijkheden

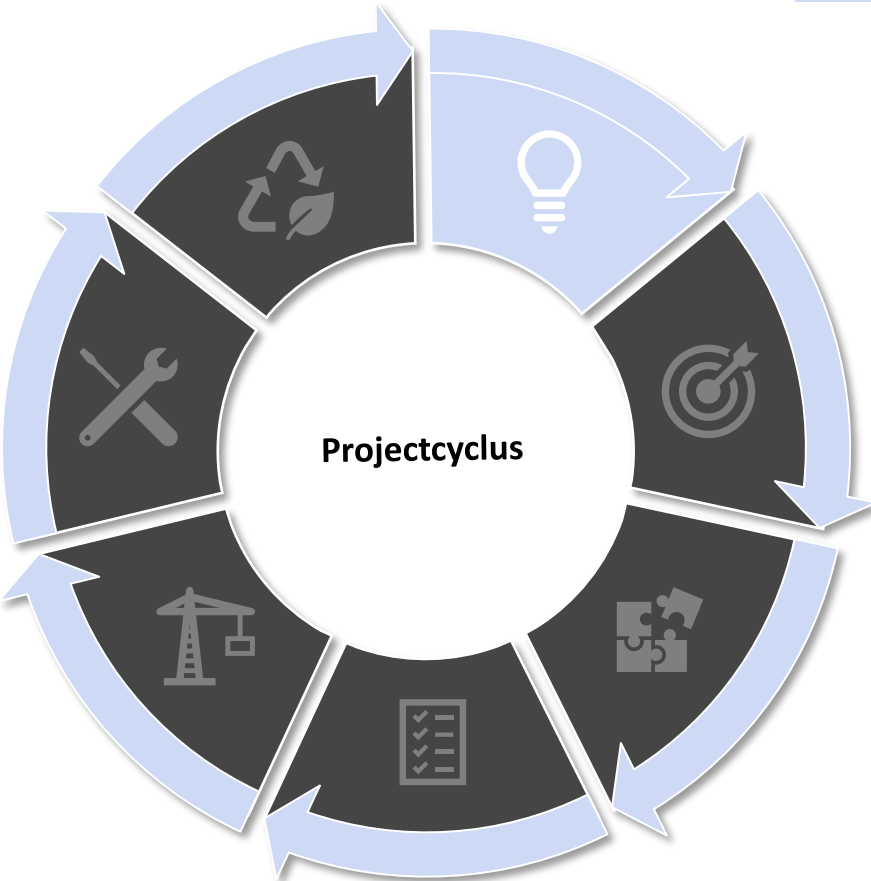
Stakeholderoverzicht

- 1 Analyseer de gebiedsgerichte kansen en uitdagingen in het plangebied. 
- 2 Bepaal je rol en organiseer sturingsmogelijkheden op basis van de omgevingsanalyse. 
- 3 Neem de regie en zet grondinstrumentarium in om grond te verwerven. 
- 4 Voer een beleidsverkenning uit: welk beleid is van toepassing op het plangebied? 
- 5 Gebruik het afwegingskader om je locatiespecifieke ambitieniveau te bepalen. 
- 6 Faciliteer het gesprek over de (on)mogelijkheden van toekomstbestendig bouwen. 

Faciliteer al in een vroeg stadium de dialoog tussen gemeente, marktpartijen en bewoners. De toegevoegde waarde van de dialoog bij gebiedsontwikkeling ligt in het beter begrijpen van de opgave, verminderen van onzekerheden en risico's, en het ontdekken van nieuwe ideeën, problemen en oplossingen. Daarnaast bevordert de dialoog wederzijds vertrouwen tussen samenwerkingspartners.

- 7 Zorg voor een goede samenstelling van het projectteam en overweeg een Q-team. 

Projectcyclus












Initiatieffase



In de initiatieffase wordt de opgave in het plangebied geanalyseerd. Wat zijn de gebiedsspecifieke kansen en uitdagingen en is gebiedsontwikkeling gewenst?

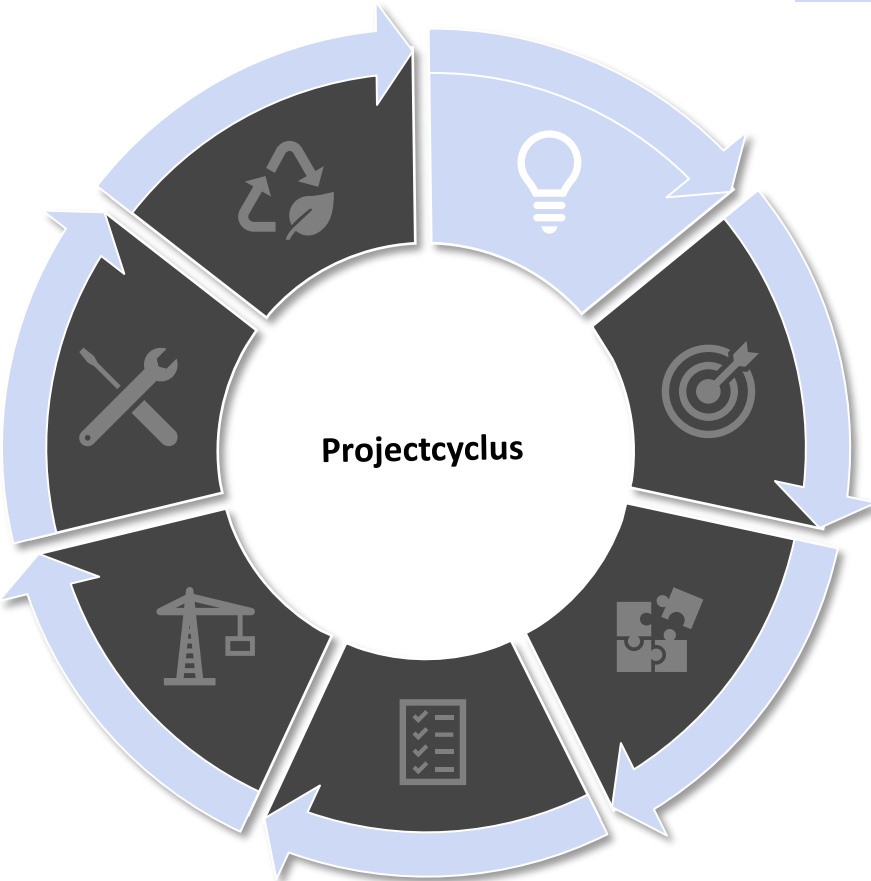
Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

- 1 Analyseer de gebiedsgerichte kansen en uitdagingen in het plangebied. 
- 2 Bepaal je rol en organiseer sturingsmogelijkheden op basis van de omgevingsanalyse. 
- 3 Neem de regie en zet grondinstrumentarium in om grond te verwerven. 
- 4 Voer een beleidsverkenning uit: welk beleid is van toepassing op het plangebied? 
- 5 Gebruik het afwegingskader om je locatiespecifieke ambitieniveau te bepalen. 
- 6 Faciliteer het gesprek over de (on)mogelijkheden van toekomstbestendig bouwen. 
- 7 Zorg voor een goede samenstelling van het projectteam en overweeg een Q-team. 

Betrek vroegtijdig ontbrekende kennis en expertise in het projectteam. Overweeg een breed samengesteld kwaliteitsteam (q-team) die de gemeente door de verschillende fases kan adviseren. Dit is vooral nuttig bij grote, langlopende projecten. Bekijk verder ook de opties vanuit de Provincie Utrecht zoals het [Tempo Expertnetwerk](#) en de [Ontwerpateliers Natuurinclusief](#).

Projectcyclus





Initiatieffase



In de initiatieffase wordt de opgave in het plangebied geanalyseerd. Wat zijn de gebiedsspecifieke kansen en uitdagingen en is gebiedsontwikkeling gewenst?

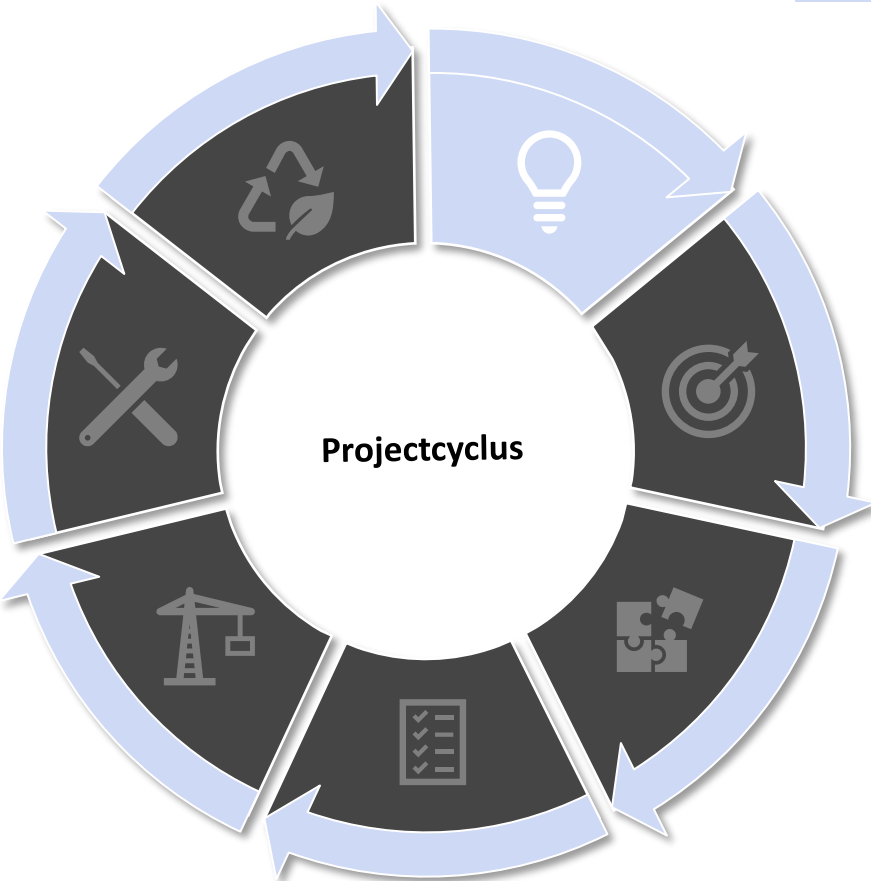
Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

- 1 Analyseer de gebiedsgerichte kansen en uitdagingen in het plangebied.
- 2 Bepaal je rol en organiseer sturingsmogelijkheden op basis van de omgevingsanalyse.
- 3 Neem de regie en zet grondinstrumentarium in om grond te verwerven.
- 4 Voer een beleidsverkenning uit: welk beleid is van toepassing op het plangebied?
- 5 Gebruik het afwegingskader om je locatiespecifieke ambitieniveau te bepalen.
- 6 Faciliteer het gesprek over de (on)mogelijkheden van toekomstbestendig bouwen.
- 7 Zorg voor een goede samenstelling van het projectteam en overweeg een Q-team.
- 8 Betrek de markt met een marktconsultatie.

Een marktconsultatie kan worden gebruikt als hulpmiddel bij het analyseren van risico's en ontwikkelrichtingen, en het opstellen of aanscherpen van een ontwikkel-, samenwerkings- en/of tenderstrategie ([NEPROM, 2019](#)).

Projectcyclus





Borging in de organisatie

Borging in de beleidscyclus

Borging in de projectcyclus



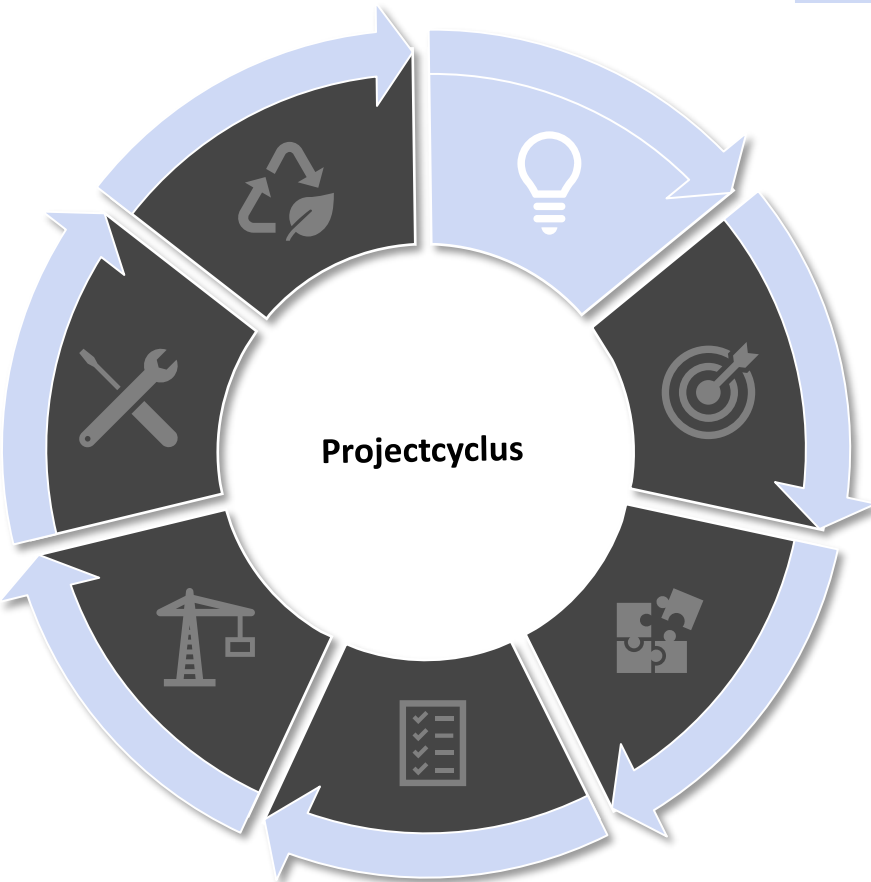
Initiatieffase



In de initiatieffase wordt de opgave in het plangebied geanalyseerd. Wat zijn de gebiedsspecifieke kansen en uitdagingen en is gebiedsontwikkeling gewenst?

Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht



Projectleider: Coördineert betrokken partijen en creëert draagvlak voor een toekomstbestendig initiatief.



Initiatiefnemer (ontwikkelaar/corporatie/gemeente): Onderzoekt toekomstbestendige investerings- en ontwikkelingsmogelijkheden.



Stedenbouwkundige: Vormt schakel tussen stedenbouwkundige kwaliteit op gemeentelijk niveau en het specifieke gebied.



Ecoloog: Analyseert en adviseert over ecologische kansen en uitdagingen.



Planeconoom: Analyseert de financiële haalbaarheid van het initiatief en ontwikkelingsrisico's. Inventariseert en betreft potentiële baathebbers bij het initiatief.



Waterschap: Analyseert en adviseert over het watersysteem en zorgt voor voldoende waterbergend vermogen in het plangebied.



Nutsbedrijven: Coördineert nutsvoorzieningen zoals gas, elektriciteit, warmtenet.



Slopers: Identificeert in een vroeg stadium welke materialen wanneer vrijkomen en of deze hergebruikt kunnen worden.



Investeerder: Onderzoekt rendement en beslist of ze willen investeren in het project.



Landschapsarchitect: Helpt bij het ontwikkelen van een eerste visie voor het gebied, rekening houdend met de landschappelijke kenmerken.



Burgers: Participatie voorkomt weerstand, versterkt de binding met de wijk en zorgt ervoor dat de gebiedsontwikkeling aansluit bij de behoeften van de gemeenschap.



Borging in de organisatie

Borging in de beleidscyclus

Borging in de projectcyclus



Definitiefase

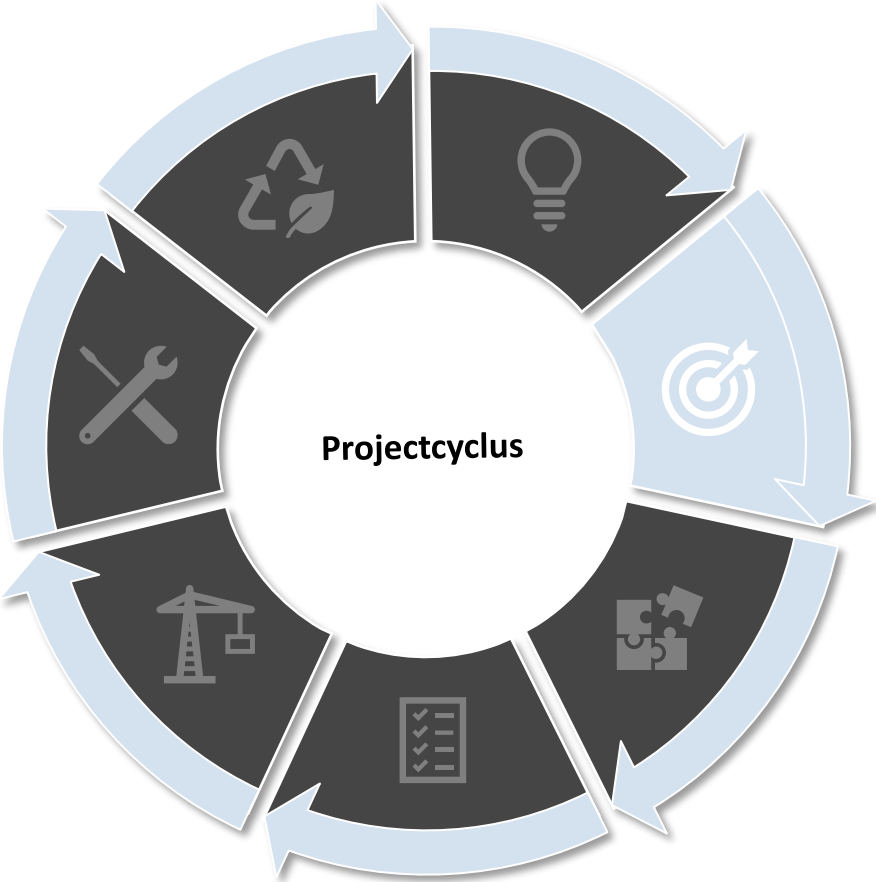


Na het verkrijgen van een helder beeld van de opgave in het plangebied, en de vaststelling dat gebiedsontwikkeling wenselijk is, werk je in de definitiefase toe naar een ontwikkel- en samenwerkingsstrategie.

Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

Projectcyclus








Definitiefase



Na het verkrijgen van een helder beeld van de opgave in het plangebied, en de vaststelling dat gebiedsontwikkeling wenselijk is, werk je in de definitiefase toe naar een ontwikkel- en samenwerkingsstrategie.

Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

- 1 Maak toekomstbestendig bouwen het uitgangspunt van de ontwikkelstrategie. 
- 2 Stel een samenwerkingsstrategie op. 
- 3 Verleng de tijdshorizon van de GREX. 
- 4 Betrek alle baathouders in de GREX. 
- 5 Vraag experimenteerbepaling aan om bovenwettelijke bouwtechnische eisen te kunnen stellen. 
- 6 Leg toekomstbestendige afspraken privaatrechtelijk vast in een anterieure overeenkomst. 
- 7 Hanteer groene leges bij vergunningsaanvragen 
- 8 Stel toekomstbestendige prestatieafspraken op met woningcorporaties. 

Projectcyclus





Definitiefase

Na het verkrijgen van een helder beeld van de opgave in het plangebied, en de vaststelling dat gebiedsontwikkeling wenselijk is, werk je in de definitiefase toe naar een ontwikkel- en samenwerkingsstrategie.

Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

1

Maak toekomstbestendig bouwen het uitgangspunt van de ontwikkelstrategie.



De ontwikkelstrategie geeft antwoord op de vraag 'wat wil ik? & hoe kom ik daar?'. De ontwikkelstrategie bestaat uit onderstaande elementen. In elk van deze elementen kan je toekomstbestendig bouwen borgen.

- **Doelstelling & ambitie:** Wat is er op het gebied van TBB maximaal mogelijk binnen de kaders van het project?
- **Publiek programma van eisen:** Op basis van het PvE werkt de initiatiefnemer een globaal ontwerp uit van het initiatief. Het PvE besteedt in ieder geval aandacht aan een globaal programma, de aansluiting op de omgeving en de kwaliteit van de openbare ruimte ([NEPROM, 2019: 32](#)):
- **Opgave:** Bij versnipperd eigendom en/of een beperkte grondpositie van de gemeente en projectontwikkelaars is het extra belangrijk om de eigenaren en gebruikers van het gebied bij het proces te betrekken en draagvlak te krijgen door gezamenlijk een plan te maken ([NEPROM 2019](#)).
- **Ontwikkelscenario's:** Ontwikkelscenario's zijn waardevol in gebiedsontwikkeling omdat ze verschillende toekomstbeelden en opties schetsen voor de ontwikkeling van een gebied. Door scenario's op te stellen, kunnen betrokkenen de milieu- en klimaatimpact en haalbaarheid van diverse strategieën vergelijken en de risico's en kansen van elke optie beter inschatten.

2

Stel een samenwerkingsstrategie op.



Projectcyclus






Definitiefase

Na het verkrijgen van een helder beeld van de opgave in het plangebied, en de vaststelling dat gebiedsontwikkeling wenselijk is, werk je in de definitiefase toe naar een ontwikkel- en samenwerkingsstrategie.

Sturingsmogelijkheden


Stakeholderoverzicht


1 Maak toekomstbestendig bouwen het uitgangspunt van de ontwikkelstrategie. 

2 Stel een samenwerkingsstrategie op. 

In aanvulling op de ontwikkelstrategie geeft de samenwerkingsstrategie antwoord op de vraag 'met wie & in welke verhouding' een samenwerking wordt vormgegeven. Wat je wilt binnen een gebiedsontwikkeling (de ontwikkelstrategie) bepaalt of en in welke mate er sprake is van een aanbestedingsplicht en wie in beginsel aan zet is bij een gebiedsontwikkeling. Zie de [Reiswijzer Gebiedsontwikkeling \(NEPROM 2019\)](#) voor meer informatie over verschillende samenwerkingsstrategieën.

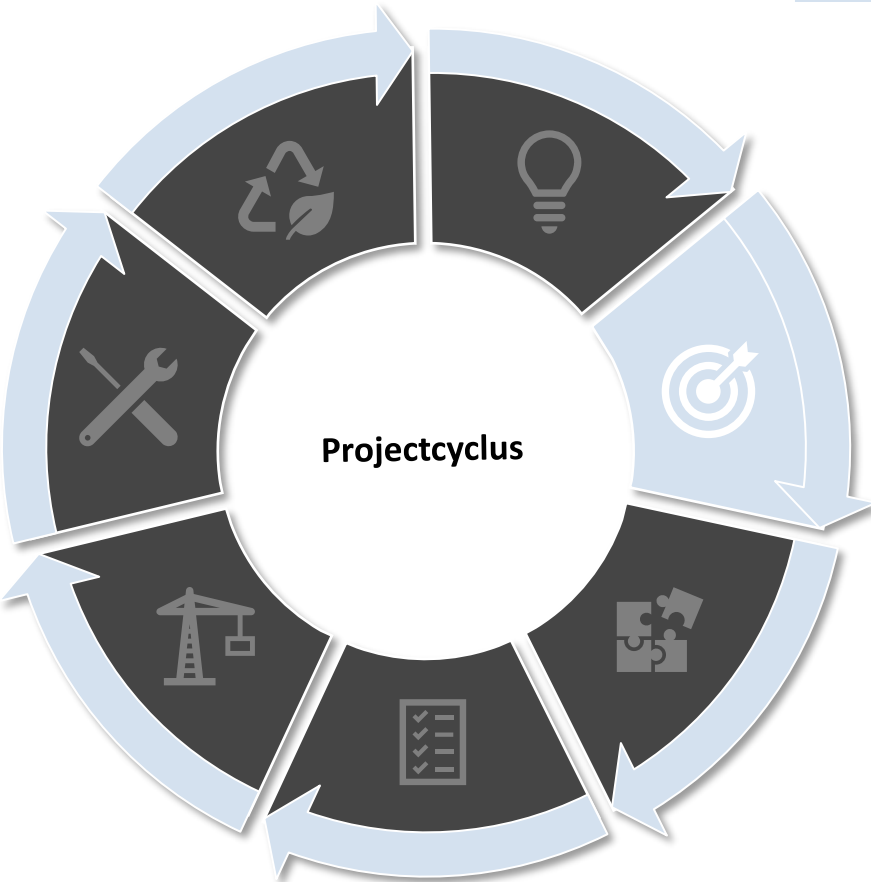
3 Verleng de tijdshorizon van de GREX. 

4 Betrek alle baathouders in de GREX. 

5 Vraag experimenteerbepaling aan om bovenwettelijke bouwtechnische eisen te kunnen stellen. 

6 Leg toekomstbestendige afspraken privaatrechtelijk vast in een anterieure overeenkomst. 

Projectcyclus








Definitiefase




Na het verkrijgen van een helder beeld van de opgave in het plangebied, en de vaststelling dat gebiedsontwikkeling wenselijk is, werk je in de definitiefase toe naar een ontwikkel- en samenwerkingsstrategie.

Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

- 1 Maak toekomstbestendig bouwen het uitgangspunt van de ontwikkelstrategie. 
- 2 Stel een samenwerkingsstrategie op. 
- 3 Verleng de tijdshorizon van de GREX. 

De huidige praktijk van grondexploitatie richt zich vooral op de ontwikkelfase van grond, en niet op de daaropvolgende fases. Hierdoor worden toekomstbestendige maatregelen vaak enkel gewaardeerd op de kosten op de korte termijn en niet op de baten en vermeden klimaatschade in de toekomst. Het is daarom van belang dat de focus in de grondexploitatie (GREX) wordt uitgebreid naar alle fasen van een gebiedsontwikkeling (gebruik, beheer en onderhoud, sloop). Door de financiële kosten en baten van de lange termijn mee te nemen, kunnen toekomstbestendige maatregelen beter worden gewaardeerd op hun werkelijke impact.

- 4 Betrek alle baathouders in de GREX. 
- 5 Vraag experimenteerbepaling aan om bovenwettelijke bouwtechnische eisen te kunnen stellen. 
- 6 Leg toekomstbestendige afspraken privaatrechtelijk vast in een anterieure overeenkomst. 

Projectcyclus






Definitiefase





Na het verkrijgen van een helder beeld van de opgave in het plangebied, en de vaststelling dat gebiedsontwikkeling wenselijk is, werk je in de definitiefase toe naar een ontwikkel- en samenwerkingsstrategie.


Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht


1 Maak toekomstbestendig bouwen het uitgangspunt van de ontwikkelstrategie. 

2 Stel een samenwerkingsstrategie op. 

3 Verleng de tijdshorizon van de GREX. 

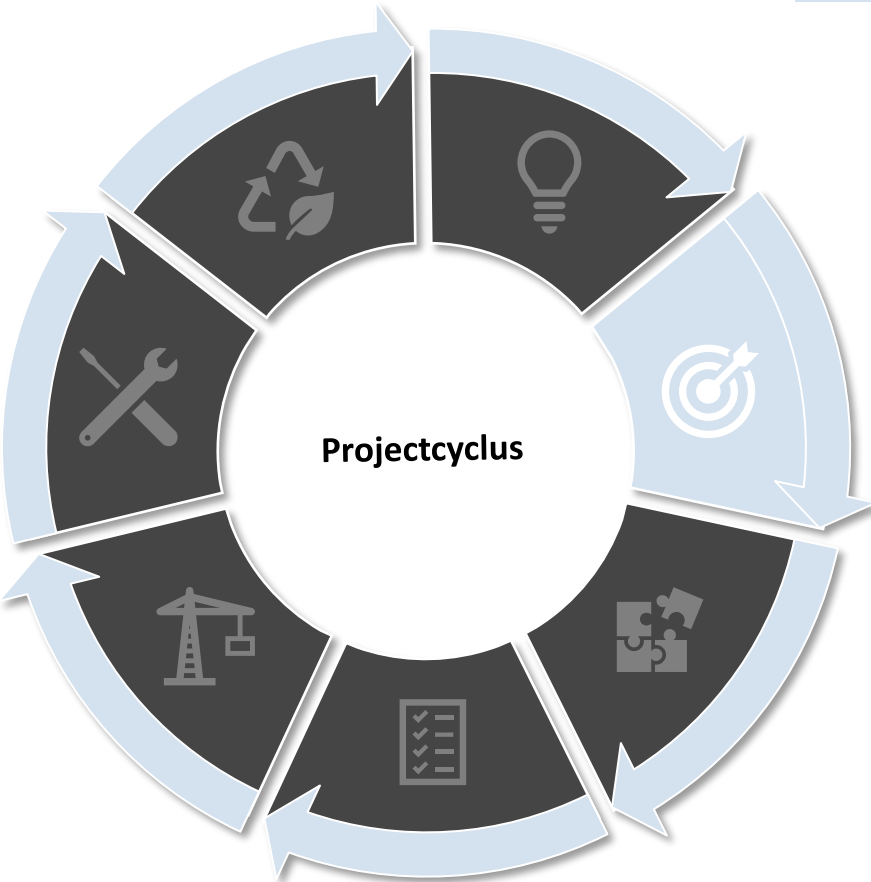
4 **Betrek alle baathouders in de GREX.** 

Toekomstbestendig bouwen heeft op verschillende manieren een positieve maatschappelijke impact. Hiervan profiteren verschillende baathebbers, die bij kunnen dragen aan het vergroten van de financiële haalbaarheid van een ontwikkeling. Door deze baathebbers, zoals ontwikkelaars, grondeigenaren, gemeenten, provincies, rijk, waterschappen, (zorg)verzekeraars, banken en andere partijen uit de financiële sector, in een vroeg stadium te betrekken en de rol te geven van mede-opdrachtgever, komen nieuwe bekostigingsmogelijkheden in beeld. Meer weten? Lees dan het rapport [‘Samen slim’](#) (The postive lab et al. 2024)

5 Vraag experimenteerbepaling aan om bovenwettelijke bouwtechnische eisen te kunnen stellen. 

6 Leg toekomstbestendige afspraken privaatrechtelijk vast in een anterieure overeenkomst. 

Projectcyclus








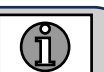
Definitiefase





Na het verkrijgen van een helder beeld van de opgave in het plangebied, en de vaststelling dat gebiedsontwikkeling wenselijk is, werk je in de definitiefase toe naar een ontwikkel- en samenwerkingsstrategie.

Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

- 1 Maak toekomstbestendig bouwen het uitgangspunt van de ontwikkelstrategie. 
- 2 Stel een samenwerkingsstrategie op. 
- 3 Verleng de tijdshorizon van de GREX. 
- 4 Betrek alle baathouders in de GREX. 
- 5 Vraag experimenteerbepaling aan om bovenwettelijke bouwtechnische eisen te kunnen stellen. 

Overweeg het aanvragen van de experimenteerbepaling. Met een experimenteerbepaling kunnen gemeenten tijdelijk van de Omgevingswet afwijken, waardoor het mogelijk is om bovenwettelijke bouwtechnische ambities te eisen. Lees [hier](#) meer over de experimenteerbepaling.

- 6 Leg toekomstbestendige afspraken privaatrechtelijk vast in een anterieure overeenkomst. 
- 7 Hanteer groene leges bij vergunningsaanvragen 



Projectcyclus



Definitiefase



Na het verkrijgen van een helder beeld van de opgave in het plangebied, en de vaststelling dat gebiedsontwikkeling wenselijk is, werk je in de definitiefase toe naar een ontwikkel- en samenwerkingsstrategie.

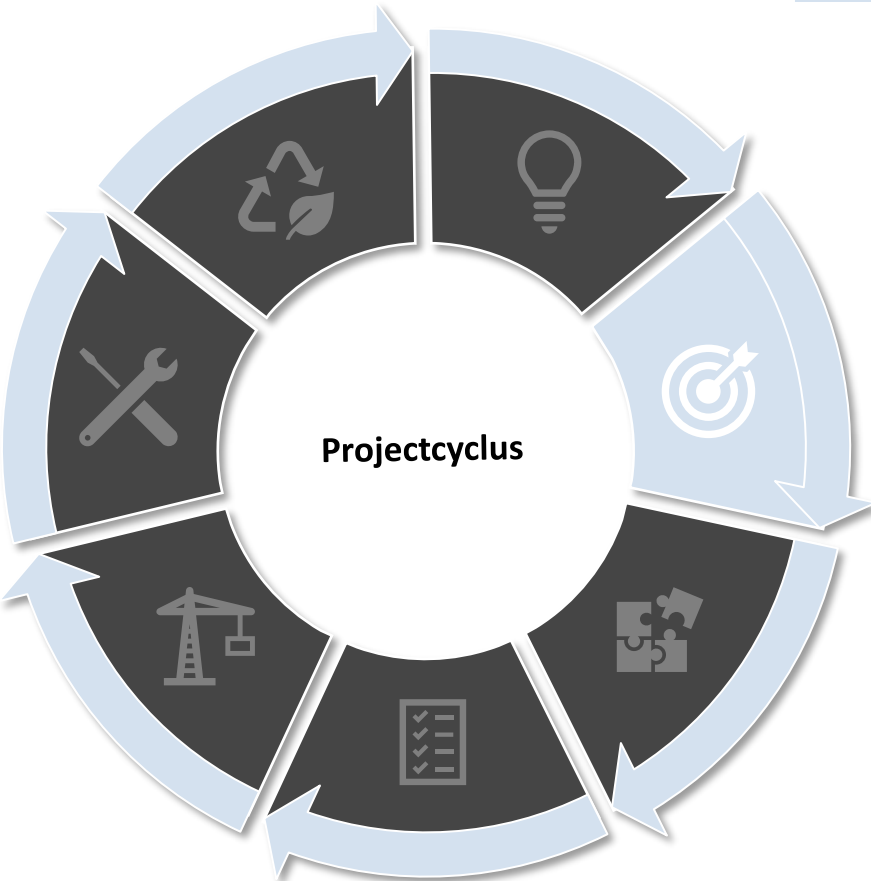
Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

- 1 Maak toekomstbestendig bouwen het uitgangspunt van de ontwikkelstrategie. 
- 2 Stel een samenwerkingsstrategie op. 
- 3 Verleng de tijdshorizon van de GREX. 
- 4 Betrek alle baathouders in de GREX. 
- 5 Vraag experimenteerbepaling aan om bovenwettelijke bouwtechnische eisen te kunnen stellen. 
- 6 Leg toekomstbestendige afspraken privaatrechtelijk vast in een anterieure overeenkomst. 

Bij het sluiten van een anterieure overeenkomst (privaatrechtelijke overeenkomst) heeft de gemeente een ruime mate van contractsvrijheid. De gemeente mag in een anterieure overeenkomst met initiatiefnemers allerlei afspraken maken die verdergaan dan op basis van het publiekrecht afdwingbaar is. Zo mag je dus ook afspraken maken over zaken die ambitieuzer zijn dan het Bbl voorschrijft. Deze afspraken moeten wel gemaakt worden op basis van gelijkwaardigheid ([Circulaw](#)). Een gelijkwaardige positie bestaat als de gemeente en de partij waarmee de gemeente een convenant of contract aangaat, vrijwillig verbintenissen met elkaar aangaan. 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'.

Projectcyclus





Definitiefase



Na het verkrijgen van een helder beeld van de opgave in het plangebied, en de vaststelling dat gebiedsontwikkeling wenselijk is, werk je in de definitiefase toe naar een ontwikkel- en samenwerkingsstrategie.

Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

- 1 Maak toekomstbestendig bouwen het uitgangspunt van de ontwikkelstrategie. 
- 2 Stel een samenwerkingsstrategie op. 
- 3 Verleng de tijdshorizon van de GREX. 
- 4 Betrek alle baathouders in de GREX. 
- 5 Vraag experimenteerbepaling aan om bovenwettelijke bouwtechnische eisen te kunnen stellen. 
- 6 Leg toekomstbestendige afspraken privaatrechtelijk vast in een anterieure overeenkomst. 
- 7 Hanteer groene leges bij vergunningsaanvragen 

Gemeenten heffen leges voor de behandeling van aanvragen voor vergunningen. Deze leges worden vaak berekend aan de hand van een percentage over de bouwkosten ([Circulaw](#)). TBB kan zorgen voor hogere bouwkosten waardoor ook de leges hoger worden. Het is daardoor minder aantrekkelijk je bouwplannen toekomstbestendig te realiseren. Om marktpartijen te ondersteunen, kan een korting op leges worden aangeboden.



Projectcyclus






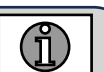




Definitiefase



Na het verkrijgen van een helder beeld van de opgave in het plangebied, en de vaststelling dat gebiedsontwikkeling wenselijk is, werk je in de definitiefase toe naar een ontwikkel- en samenwerkingsstrategie.

Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

- 1 Maak toekomstbestendig bouwen het uitgangspunt van de ontwikkelstrategie. 
- 2 Stel een samenwerkingsstrategie op. 
- 3 Verleng de tijdshorizon van de GREX. 
- 4 Betrek alle baathouders in de GREX. 
- 5 Vraag experimenteerbepaling aan om bovenwettelijke bouwtechnische eisen te kunnen stellen. 
- 6 Leg toekomstbestendige afspraken privaatrechtelijk vast in een anterieure overeenkomst. 
- 7 Hanteer groene leges bij vergunningsaanvragen 
- 8 Stel toekomstbestendige prestatieafspraken op met woningcorporaties. 

Woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties overleggen jaarlijks met elkaar over prestatieafspraken. Ga met elkaar het gesprek aan over hoe het Convenant Toekomstbestendig Bouwen onderdeel kan worden van deze afspraken.



Projectcyclus



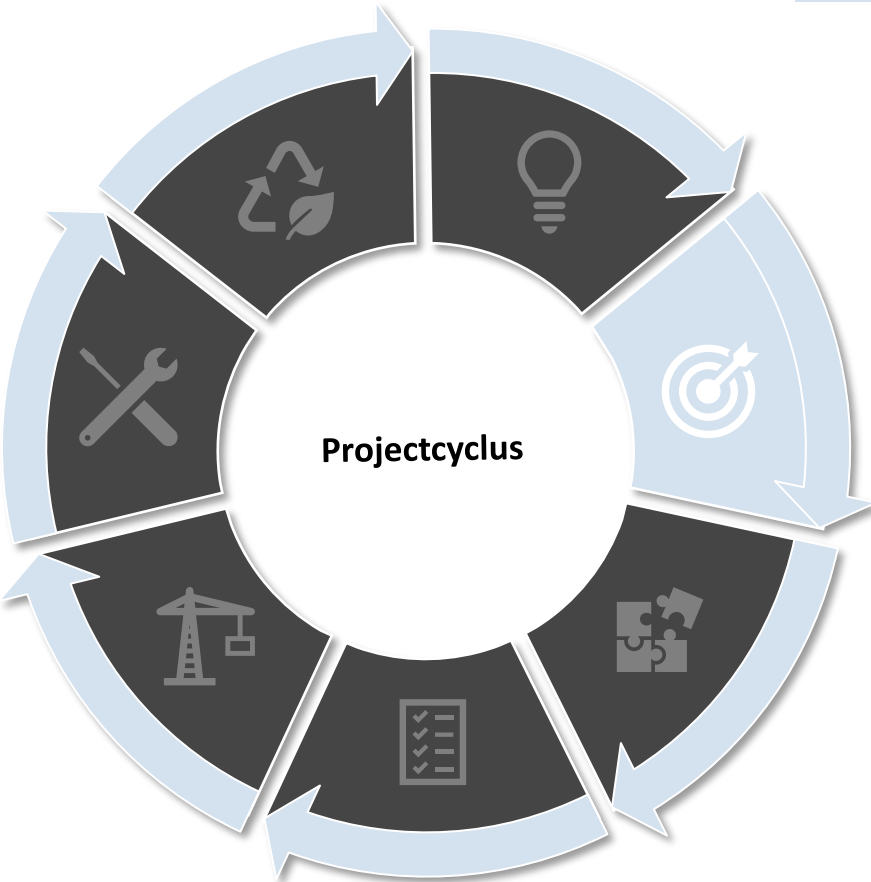
Definitiefase



Na het verkrijgen van een helder beeld van de opgave in het plangebied, en de vaststelling dat gebiedsontwikkeling wenselijk is, werk je in de definitiefase toe naar een ontwikkel- en samenwerkingsstrategie.

Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht



Initiatiefnemer (ontwikkelaars/woningcorporaties/ gemeente): Werkt toe naar een programma van eisen, coördineert tussen stakeholders, zorgt dat alle plannen voldoen aan de eisen van haalbaarheid en beleidskaders, en stelt een ontwikkel- en samenwerkingsstrategie op.



Planeconoom: Maakt gedetailleerde financiële analyses en stelt de grondexploitatie en gebiedsexploitatie op. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar de financiële kosten, maar ook naar de maatschappelijk baten. Daarnaast worden alle baathebbers betrokken bij investeringsbeslissingen.



Jurist: Adviseert over de juridische haalbaarheid en stelt een anterieure overeenkomst en eerste samenwerkingsovereenkomsten op.



Waterschap: Adviseert over haalbaarheid traject i.r.t. het watersysteem in het plangebied en daarbuiten.



Bewoners: Worden geïnformeerd, geconsulteerd en betrokken bij plannen.



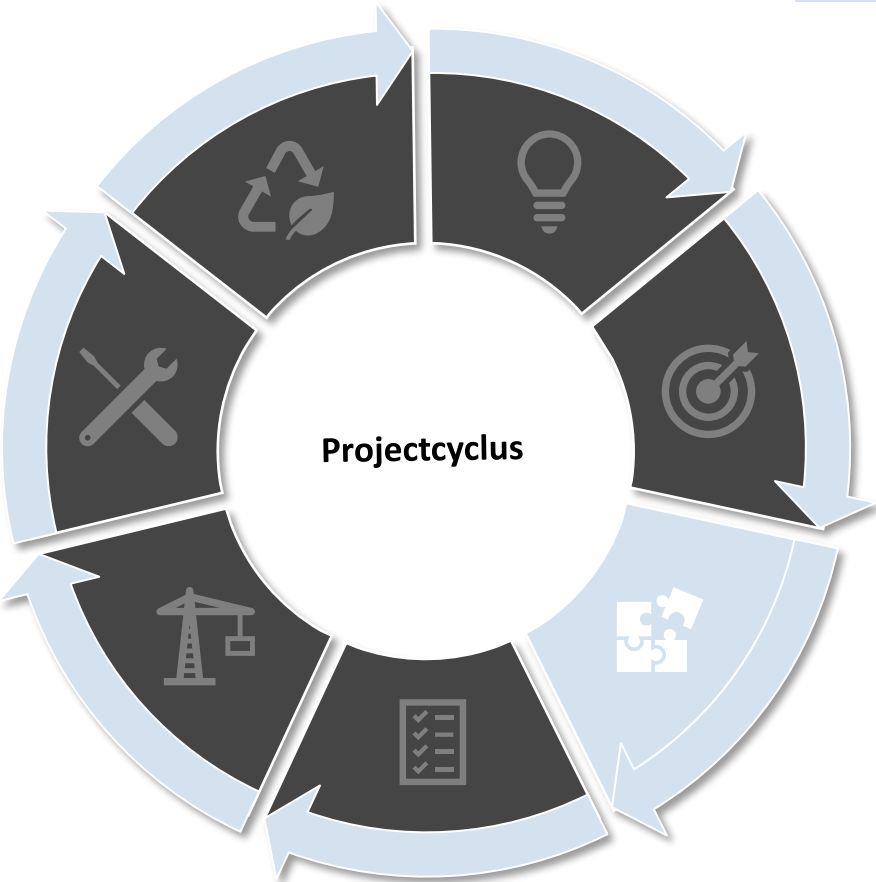
Ontwerpfase



Tijdens de ontwerpfase werken marktpartijen een ontwerp uit dat voldoet aan de gestelde eisen en randvoorwaarden in het programma van eisen. Parallel hieraan werkt de overheid aan een stedenbouwkundig plan, een beeldkwaliteitsplan en een PvE voor de openbare ruimte ([NEPROM 2019](#)).

Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht










Ontwerpfase



Tijdens de ontwerpfase werken marktpartijen een ontwerp uit dat voldoet aan de gestelde eisen en randvoorwaarden in het programma van eisen. Parallel hieraan werkt de overheid aan een stedenbouwkundig plan, een beeldkwaliteitsplan en een PvE voor de openbare ruimte ([NEPROM 2019](#)).

Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

- 1 Ontwerp integraal, zowel in de inhoud als in het proces. 
- 2 Creëer de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor toekomstbestendig bouwen. 
- 3 Stuur met welstandscriteria en het beeldkwaliteitsplan op een biobased uitstraling. 
- 4 Zorg voor een toekomstbestendig inrichtingsplan openbare ruimte. 
- 5 Organiseer tijd voor inventariseren van herbruikbare secundaire materialen. 

Projectcyclus





Ontwerpfase




Tijdens de ontwerpfase werken marktpartijen een ontwerp uit dat voldoet aan de gestelde eisen en randvoorwaarden in het programma van eisen. Parallel hieraan werkt de overheid aan een stedenbouwkundig plan, een beeldkwaliteitsplan en een PvE voor de openbare ruimte ([NEPROM 2019](#)).


Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht


Projectcyclus


1 Ontwerp integraal, zowel in de inhoud als in het proces. 

- **Inhoudelijke:** toekomstbestendig ontwerpen vereist een integrale benadering waarbij meerdere duurzaamheidsthema's en verschillende schaalniveaus (gebouw, gebied, regio) worden meegenomen.
- **Proces:** De stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing dragen in hoge mate bij aan het halen van duurzame ambities op gebouwniveau (natuurinclusiviteit, oriëntatie, schaduw, wind, geluid etc). Probeer daarom de stedenbouwer, landschapsarchitect en architect zoveel mogelijk als team met elkaar te laten samenwerken. Betrek daarnaast slopers in het ontwerpproces om de losmaakbaarheid te verbeteren, beheerders voor inzichten in beheerbaarheid, en ecologen en het waterschap om natuurwaarde en integratie met het bodem- en watersysteem te waarborgen.

2 Creëer de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor toekomstbestendig bouwen. 

3 Stuur met welstandscriteria en het beeldkwaliteitsplan op een biobased uitstraling. 

4 Zorg voor een toekomstbestendig inrichtingsplan openbare ruimte. 

5 Organiseer tijd voor inventariseren van herbruikbare secundaire materialen. 



Ontwerpfase



Tijdens de ontwerpfase werken marktpartijen een ontwerp uit dat voldoet aan de gestelde eisen en randvoorwaarden in het programma van eisen. Parallel hieraan werkt de overheid aan een stedenbouwkundig plan, een beeldkwaliteitsplan en een PvE voor de openbare ruimte ([NEPROM 2019](#)).

Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

1 Ontwerp integraal, zowel in de inhoud als in het proces.



2 Creëer de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor toekomstbestendig bouwen.



Een stedenbouwkundig plan vormt de basis voor de inrichting van een gebied en geeft de ruimtelijke structuur en functieverdeling weer. Het plan bepaalt hoe verschillende functies, zoals wonen, werken, recreëren en mobiliteit, in balans worden gebracht en hoe het gebied zich op lange termijn ontwikkelt.

Let op! Houd rekening met de hogere verdiepingshoogte bij houtbouw die nodig zijn om te kunnen voldoen aan akoestische eisen. Dit kan conflicteren met de maximale bouwhoogtes uit het bestemmingsplan, waardoor je dan in houtbouw minder verdiepingen kan bouwen. Dit kan financieel nadelig zijn voor houtbouw en daarom is het zinvol om bijvoorbeeld 5 lagen met een X hoogte te vragen i.p.v. 5 lagen met een hoogte van 12 meter.

3 Stuur met welstandscriteria en het beeldkwaliteitsplan op een biobased uitstraling.



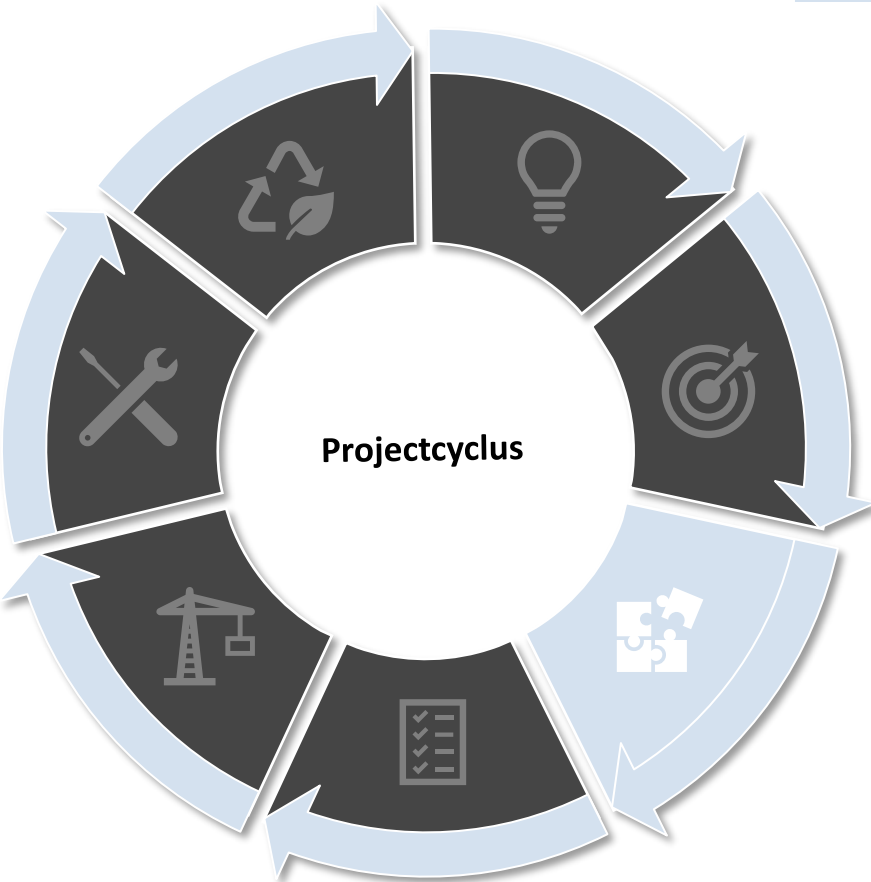
4 Zorg voor een toekomstbestendig inrichtingsplan openbare ruimte.



5 Organiseer tijd voor inventariseren van herbruikbare secundaire materialen.



Projectcyclus






Ontwerpfase





Tijdens de ontwerpfase werken marktpartijen een ontwerp uit dat voldoet aan de gestelde eisen en randvoorwaarden in het programma van eisen. Parallel hieraan werkt de overheid aan een stedenbouwkundig plan, een beeldkwaliteitsplan en een PvE voor de openbare ruimte ([NEPROM 2019](#)).

Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

1 Ontwerp integraal, zowel in de inhoud als in het proces. 


2 Creëer de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor toekomstbestendig bouwen. 

3 Stuur met welstandscriteria en het beeldkwaliteitsplan op een biobased uitstraling. 

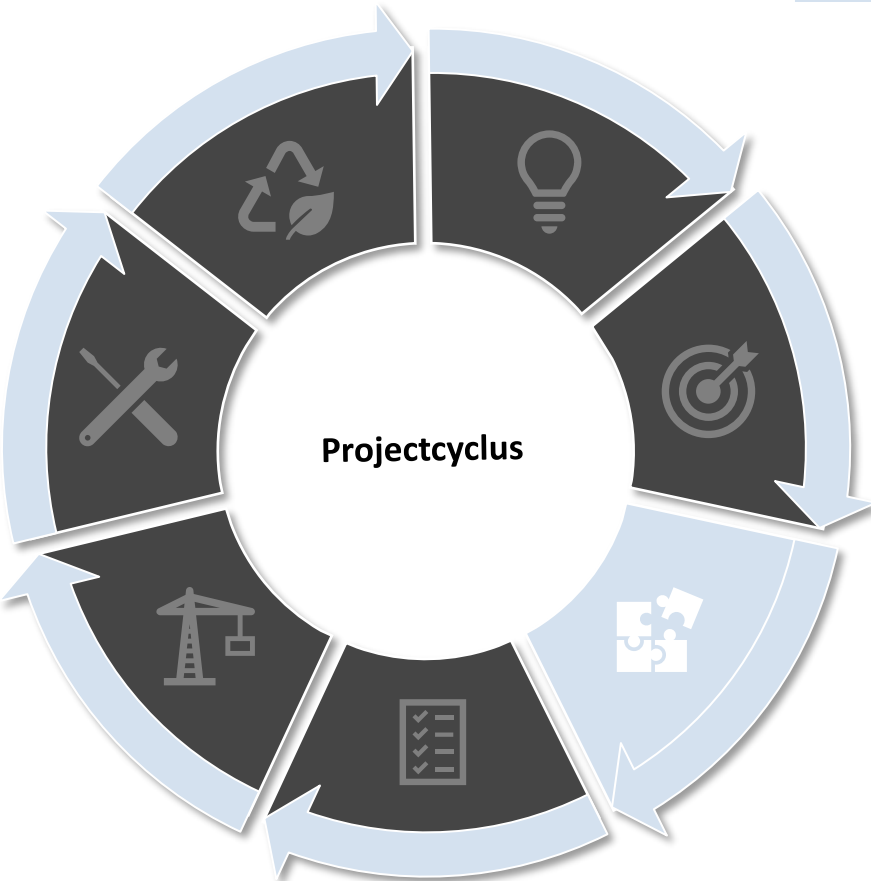
- **Beeldkwaliteitsplan:** In het beeldkwaliteitsplan kan je de beleidsregel opnemen dat gevels van gebouwen een organische uitstraling hebben en van hout gemaakt zijn. Een vergunningaanvraag die niet voldoet aan de beleidsregels in een beeldkwaliteitsplan kan dan geweigerd worden ([Circulaw z.d.](#)).
- **Welstandscriteria:** Het toezicht op welstand verloopt via het omgevingsplan. Welstandseisen neem je dus op in het omgevingsplan. De welstandseisen kunnen een houten of natuurlijke uitstraling verplicht stellen door biobased of hergebruikte materialen voor te schrijven als te gebruiken materiaal ([Circulaw z.d.](#)). Klik [hier](#) voor meer informatie.



Koppeling: Leg in de beleidscyclus al vast dat je met het beeldkwaliteitsplan en welstandscriteria wil sturen op een biobased uitstraling.

4 Zorg voor een toekomstbestendig inrichtingsplan openbare ruimte. 

Projectcyclus






Ontwerpfase





Tijdens de ontwerpfase werken marktpartijen een ontwerp uit dat voldoet aan de gestelde eisen en randvoorwaarden in het programma van eisen. Parallel hieraan werkt de overheid aan een stedenbouwkundig plan, een beeldkwaliteitsplan en een PvE voor de openbare ruimte ([NEPROM 2019](#)).


Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht


1 Ontwerp integraal, zowel in de inhoud als in het proces. 


2 Creëer de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor toekomstbestendig bouwen. 

3 Stuur met welstandscriteria en het beeldkwaliteitsplan op een biobased uitstraling. 

4 Zorg voor een toekomstbestendig inrichtingsplan openbare ruimte. 

In het inrichtingsplan openbare ruimte wordt de inrichting van de openbare ruimte vastgelegd, de straten, voetpaden, fietspaden, maar ook het straatmeubilair zoals bankjes en de verlichting, het materiaal van de bestrating, en de groenvoorziening. In relatie tot TBB kun je o.a. denken aan het vergroten van het groen oppervlak met inheemse flora, ruimte voor wandelen en fietsen, water/groen doorlatende verharding en het hergebruiken van materialen.

 **Koppeling:** In de HIOR leg je op hoofdlijnen de inrichting van de openbare ruimte vast. Zorg er dus voor dat toekomstbestendigheid goed is geborgd in de HIOR.

5 Organiseer tijd voor inventariseren van herbruikbare secundaire materialen. 



Projectcyclus







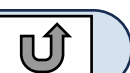
Ontwerpfase



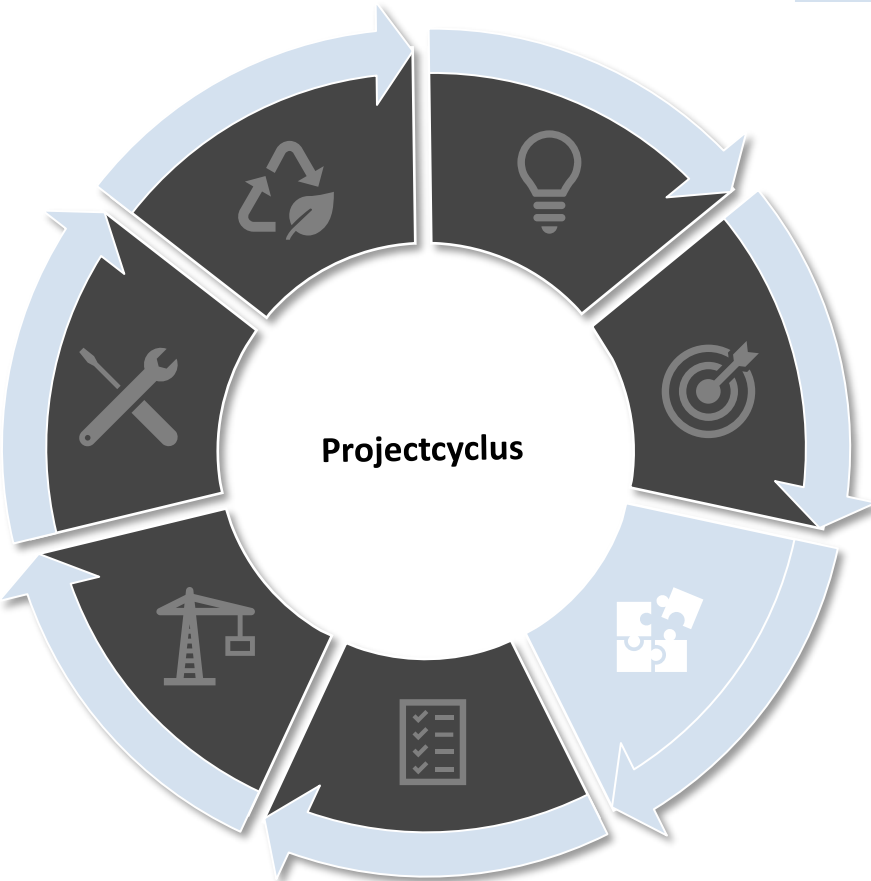
Tijdens de ontwerpfase werken marktpartijen een ontwerp uit dat voldoet aan de gestelde eisen en randvoorwaarden in het programma van eisen. Parallel hieraan werkt de overheid aan een stedenbouwkundig plan, een beeldkwaliteitsplan en een PvE voor de openbare ruimte ([NEPROM 2019](#)).

Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

- 1 Ontwerp integraal, zowel in de inhoud als in het proces. 
- 2 Creëer de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor toekomstbestendig bouwen. 
- 3 Stuur met welstandscriteria en het beeldkwaliteitsplan op een biobased uitstraling. 
- 4 Zorg voor een toekomstbestendig inrichtingsplan openbare ruimte. 
- 5 Organiseer tijd voor inventariseren van herbruikbare secundaire materialen. 

Organiseer tijd binnen om herbruikbare secundaire materialen te inventariseren en te integreren in het ontwerp en bouwproces. Het proactief plannen van deze stap zorgt ervoor dat secundair materiaalgebruik een vast onderdeel wordt van het ontwerp- en bouwproces.





Ontwerpfase



Tijdens de ontwerpfase werken marktpartijen een ontwerp uit dat voldoet aan de gestelde eisen en randvoorwaarden in het programma van eisen. Parallel hieraan werkt de overheid aan een stedenbouwkundig plan, een beeldkwaliteitsplan en een PvE voor de openbare ruimte ([NEPROM 2019](#)).



Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht



Projectleider: Coördineert de integratie van TBB in het ontwerpproces.



Architecten: Ontwerpt een toekomstbestendig gebouw.



Stedenbouwkundige: Begeleidt de vertaling van het stedenbouwkundig plan in concrete ontwerpen op gebouwniveau.



Landschapsarchitecten: Ontwerpt het landschap op basis van de gebiedskenmerken.



Ecoloog: Adviseert over natuurinclusiviteit en levert input over een natuurinclusief ontwerp.



Slopers: Adviseert over losmaakbaar ontwerp.



Material Hunter: Koppelt herbruikbare materialen aan ontwerpers om tot materiaalgestuurd ontwerp te komen.



Beheer en onderhoud: Adviseert over beheerconsequenties van het ontwerp.



Welstand: Toetst ontwerp aan welstandscriteria.



Bewoners: Geven input om ontwerp af te stemmen op hun behoeften.



Waterschap: Zorgt voor waterbeheer en -veiligheid in het ontwerp.



Nutsbedrijven: (ruimtelijke) Integratie van nutsvoorzieningen in het ontwerp.



Vergunning, toezicht en handhaving: alvast aanvraag starten met schetsontwerp, zodat soepele afhandeling volgt.



Borging in de organisatie

Borging in de beleidscyclus

Borging in de projectcyclus



Vorbereidingsfase



In de voorbereidingsfase wordt het ontwerp omgezet in een concreet realisatieplan. Dit omvat onder meer het opstellen van bestekken, het regelen van vergunningen, en het vaststellen van de projectbegroting. Het is ook het moment waarop de juridische en financiële randvoorwaarden worden vastgesteld, zoals het afsluiten van contracten en het verkrijgen van de benodigde goedkeuringen.

Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht









Vorbereidingsfase

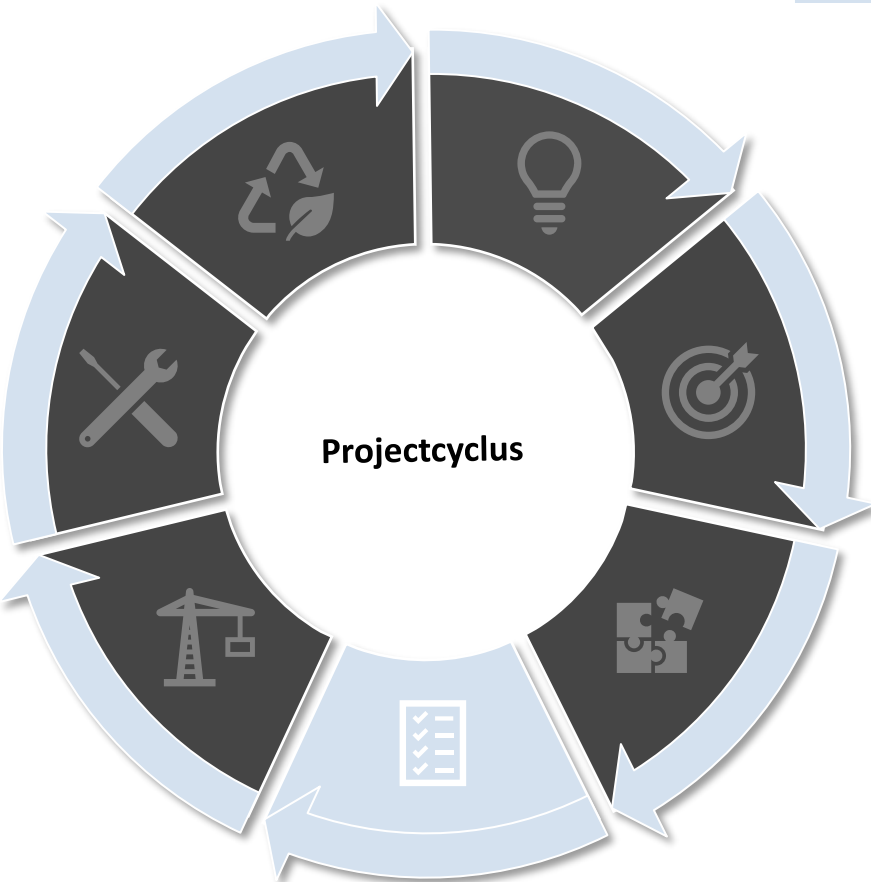


In de voorbereidingsfase wordt het ontwerp omgezet in een concreet realisatieplan. Dit omvat onder meer het opstellen van bestekken, het regelen van vergunningen, en het vaststellen van de projectbegroting. Het is ook het moment waarop de juridische en financiële randvoorwaarden worden vastgesteld, zoals het afsluiten van contracten en het verkrijgen van de benodigde goedkeuringen.

Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

- 1 Toets de plannen aan de welstandscriteria. 
- 2 Toets de plannen aan de planregels in het omgevingsplan. 
- 3 Zorg voor een goede overdracht naar de realisatiefase. 
- 4 Breng de milieugevolgen in kaart met een milieueffectrapportage. 





Vorbereidingsfase



In de voorbereidingsfase wordt het ontwerp omgezet in een concreet realisatieplan. Dit omvat onder meer het opstellen van bestekken, het regelen van vergunningen, en het vaststellen van de projectbegroting. Het is ook het moment waarop de juridische en financiële randvoorwaarden worden vastgesteld, zoals het afsluiten van contracten en het verkrijgen van de benodigde goedkeuringen.

Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

1 Toets de plannen aan de welstandscriteria.

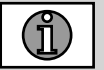


Het toezicht op welstand verloopt via het omgevingsplan. Welstandseisen neem je dus op in het omgevingsplan. De welstandseisen kunnen een houten of natuurlijke uitstraling verplicht stellen door biobased of hergebruikte materialen voor te schrijven als te gebruiken materiaal ([Circulaw z.d.](#)). Klik [hier](#) voor meer informatie. Tijdens deze toetsing beoordeelt de welstandscmissie of het ontwerp voldoet aan de vastgestelde criteria. Indien nodig geeft de commissie aanbevelingen voor aanpassingen, zodat het ontwerp beter aansluit bij de omgeving en de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd.

2 Toets de plannen aan de planregels in het omgevingsplan.



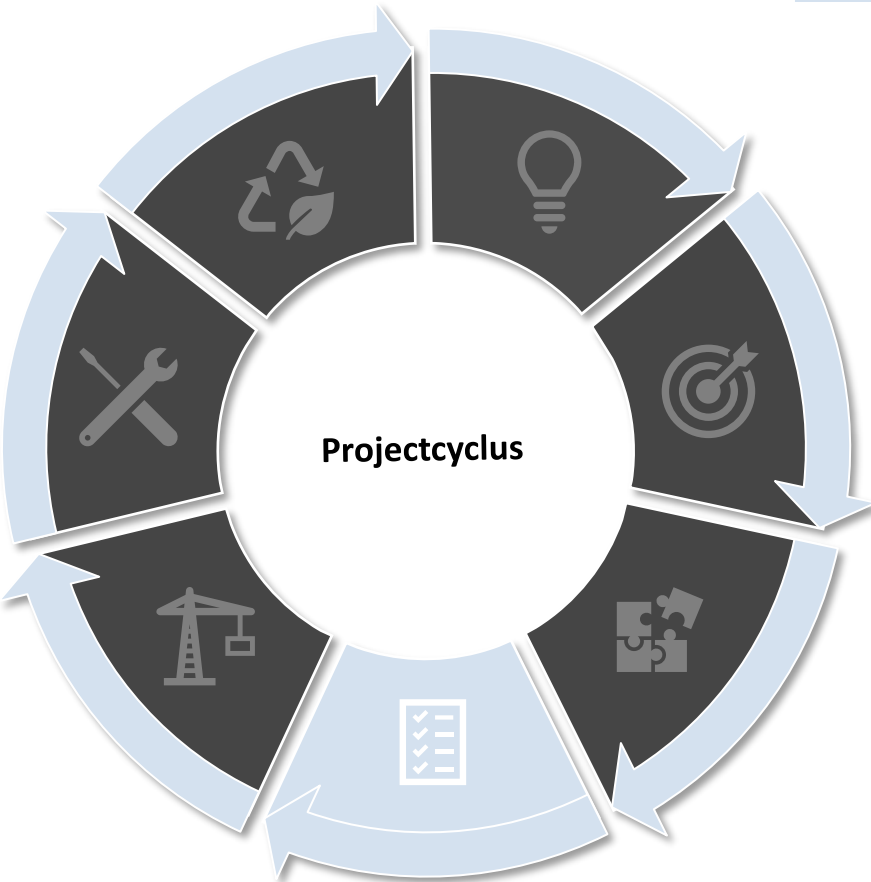
3 Zorg voor een goede overdracht naar de realisatiefase.



4 Breng de milieugevolgen in kaart met een milieueffectrapportage.



Projectcyclus





Vorbereidingsfase



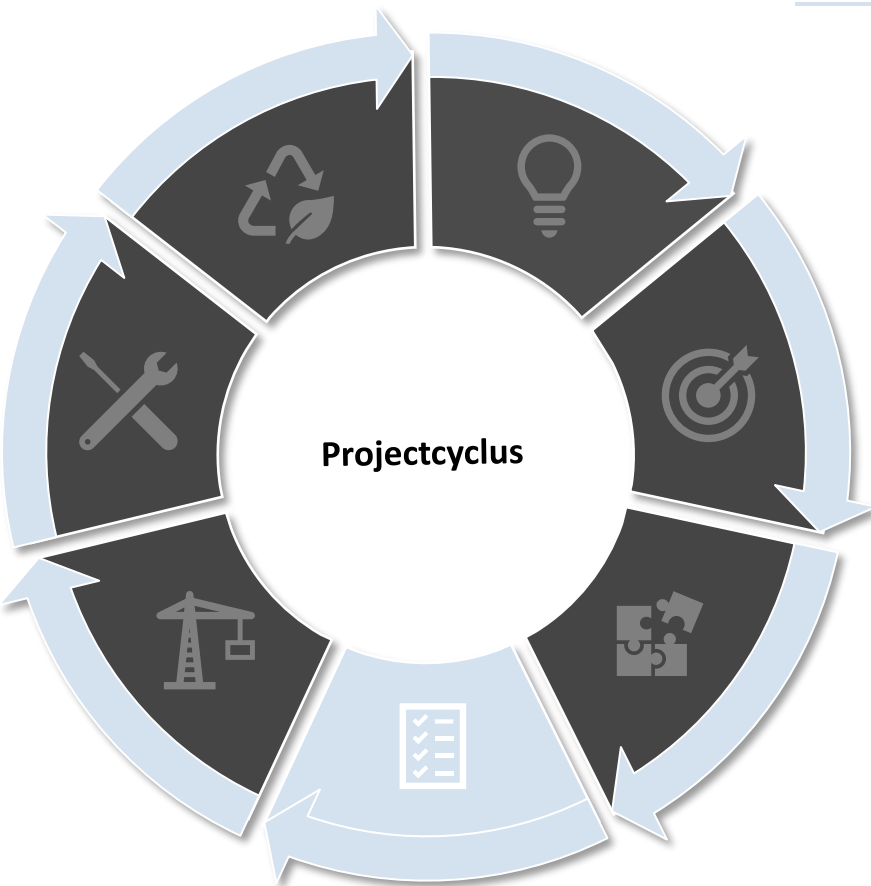
In de voorbereidingsfase wordt het ontwerp omgezet in een concreet realisatieplan. Dit omvat onder meer het opstellen van bestekken, het regelen van vergunningen, en het vaststellen van de projectbegroting. Het is ook het moment waarop de juridische en financiële randvoorwaarden worden vastgesteld, zoals het afsluiten van contracten en het verkrijgen van de benodigde goedkeuringen.

Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

- 1 Toets de plannen aan de welstandscriteria. 
- 2 Toets de plannen aan de planregels in het omgevingsplan. 
- 3 Zorg voor een goede overdracht naar de realisatiefase. 
- 4 Breng de milieugevolgen in kaart met een milieueffectrapportage. 

Door het Convenant Toekomstbestendig Bouwen te vertalen naar regels in het omgevingsplan, kan de gemeente regels opleggen die toekomstbestendig bouwen borgen, kaderen en stimuleren. De regels die in het omgevingsplan staan zijn op iedereen van toepassing. Ze gelden dus ook direct voor marktpartijen ([Antea Group, 2021: 36](#)). Bij deze toetsing wordt gecontroleerd of het ontwerp en het beoogde gebruik van het gebied passen binnen de kaders van het omgevingsplan.





Vorbereidingsfase



In de voorbereidingsfase wordt het ontwerp omgezet in een concreet realisatieplan. Dit omvat onder meer het opstellen van bestekken, het regelen van vergunningen, en het vaststellen van de projectbegroting. Het is ook het moment waarop de juridische en financiële randvoorwaarden worden vastgesteld, zoals het afsluiten van contracten en het verkrijgen van de benodigde goedkeuringen.

Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

1 Toets de plannen aan de welstandscriteria.



2 Toets de plannen aan de planregels in het omgevingsplan.



3 Zorg voor een goede overdracht naar de realisatiefase.

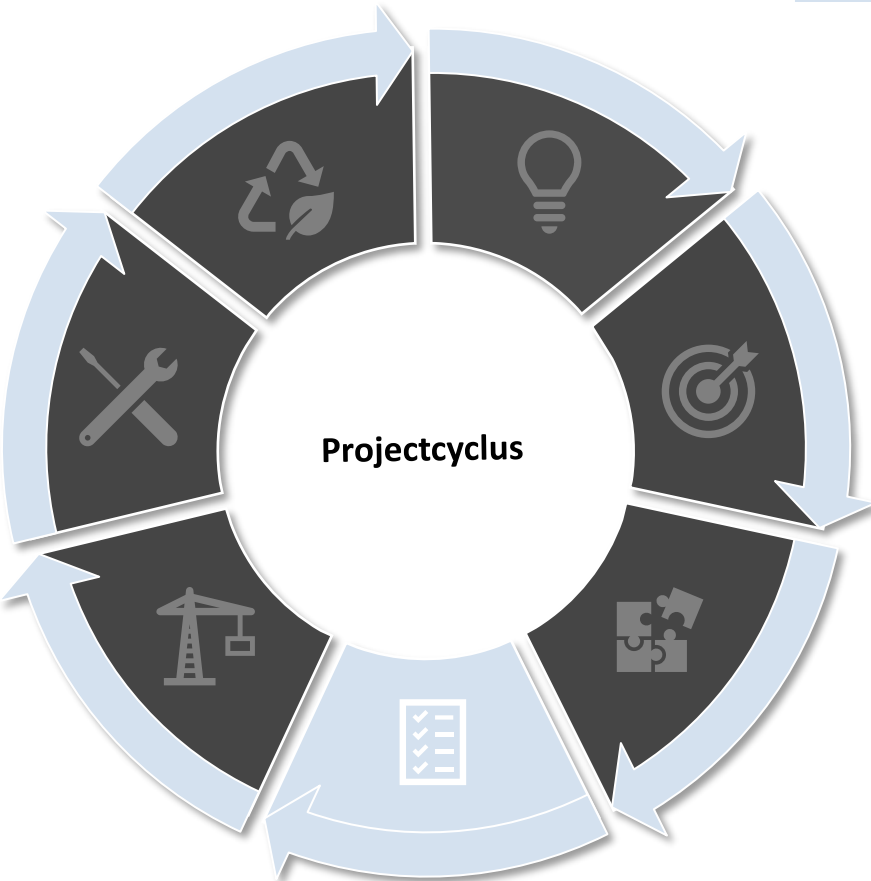


Een zorgvuldige overdracht naar de realisatiefase is essentieel om ervoor te zorgen dat alle voorbereidingen en plannen naadloos worden omgezet in uitvoering. Dit proces omvat het overdragen van technische tekeningen, bestekken, budgetten, planning, vergunningen, en eventuele afspraken met stakeholders aan het uitvoeringsteam. Een heldere overdracht voorkomt miscommunicatie en zorgt ervoor dat alle betrokkenen precies weten wat er van hen verwacht wordt.

4 Breng de milieugevolgen in kaart met een milieueffectrapportage.



Projectcyclus









Vorbereidingsfase



In de voorbereidingsfase wordt het ontwerp omgezet in een concreet realisatieplan. Dit omvat onder meer het opstellen van bestekken, het regelen van vergunningen, en het vaststellen van de projectbegroting. Het is ook het moment waarop de juridische en financiële randvoorwaarden worden vastgesteld, zoals het afsluiten van contracten en het verkrijgen van de benodigde goedkeuringen.

Sturingsmogelijkheden

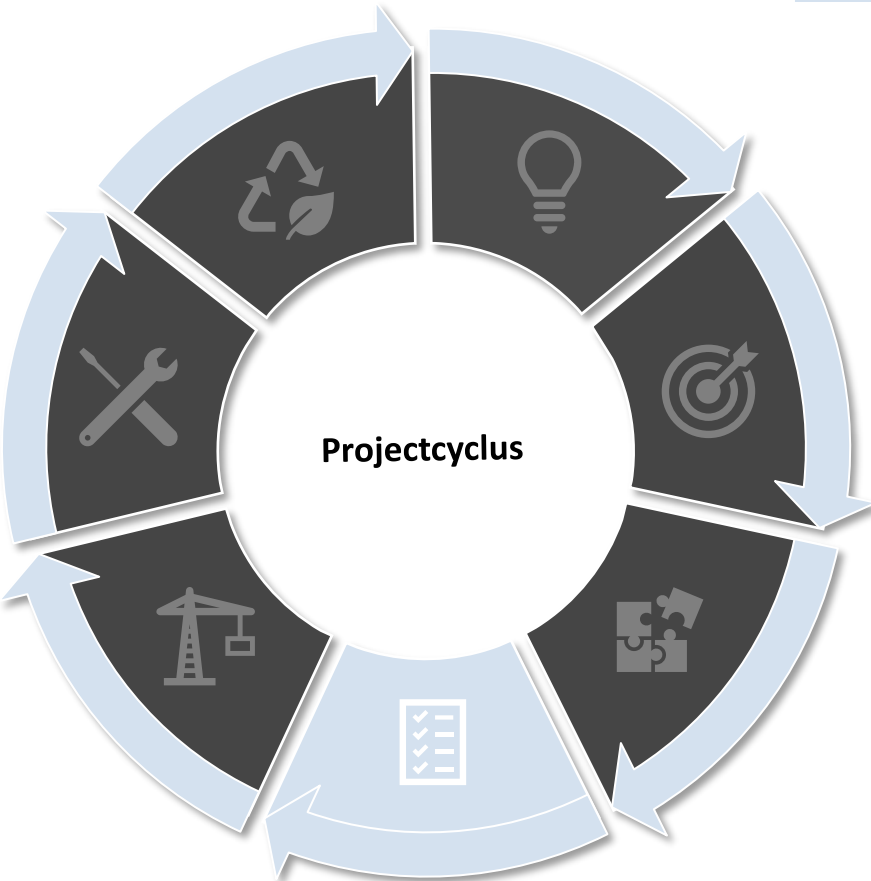
Stakeholderoverzicht

- 1 Toets de plannen aan de welstandscriteria. 
- 2 Toets de plannen aan de planregels in het omgevingsplan. 
- 3 Zorg voor een goede overdracht naar de realisatiefase. 
- 4 Breng de milieugevolgen in kaart met een milieueffectrapportage. 

Een MER brengt de milieueffecten (positief en negatief) van een plan of project in beeld. Zo kan de overheid de milieueffecten meenemen bij haar besluit over het plan of project.

Het bevoegd gezag kan mitigerende maatregelen voorschrijven om aanzienlijke milieueffecten te voorkomen ([Circulaw z.d.](#)). Denk bijvoorbeeld aan een lagere MPG dan in het Bbl is vereist. Hoewel dit in strijd is met het Bbl, kan het via een milieueffectrapportage toch in een omgevingsplan of omgevingsvergunning worden opgenomen. In de praktijk zijn er nog geen voorbeelden van mitigerende maatregelen in strijd met het Bbl, waardoor het het onzeker is of een rechter dit accepteert.

Projectcyclus





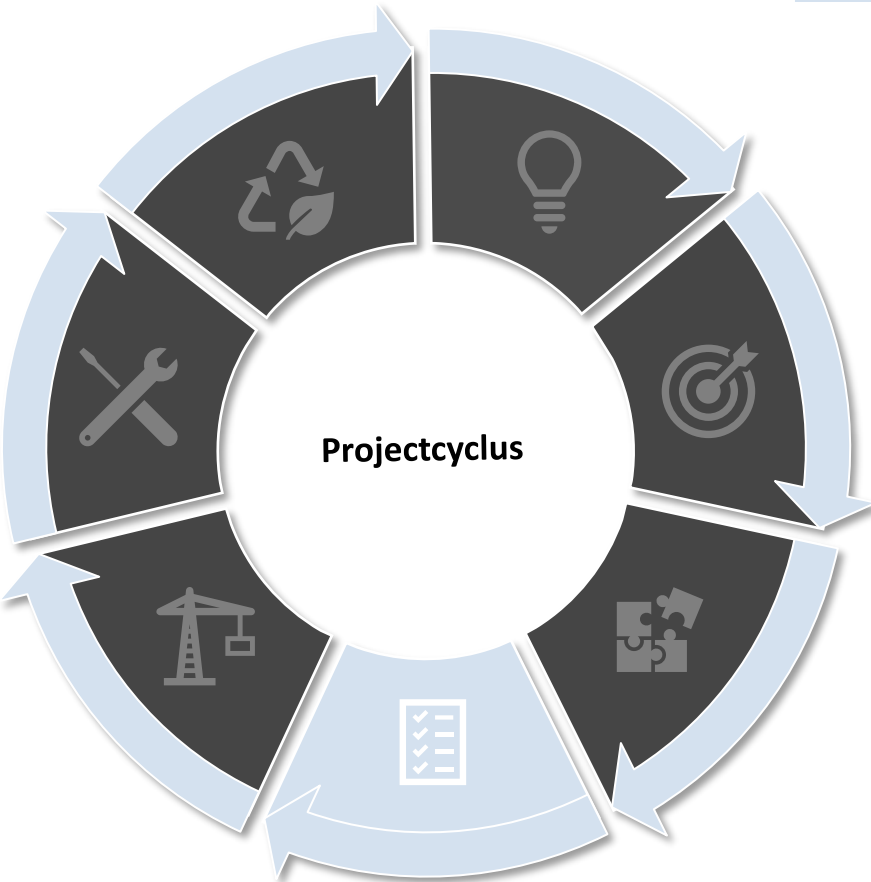
Vorbereidingsfase



In de voorbereidingsfase wordt het ontwerp omgezet in een concreet realisatieplan. Dit omvat onder meer het opstellen van bestekken, het regelen van vergunningen, en het vaststellen van de projectbegroting. Het is ook het moment waarop de juridische en financiële randvoorwaarden worden vastgesteld, zoals het afsluiten van contracten en het verkrijgen van de benodigde goedkeuringen.

Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht



Projectleider: Zorgt voor de uitvoering van alle voorbereidingen, zoals het verkrijgen van vergunningen en de afstemming van de uitvoeringsplannen met aannemers en leveranciers.



Leverancier: Denkt mee over lokale duurzame materialen, slimme logistiek en eigenaarschap over materialen.



Vergunning, handhaving en toezicht: Toetst aan BbL, Bkl en het omgevingsplan.



Welstand: Toetst ontwerp aan toekomstbestendige welstandscriteria.



Jurist: Stelt contracten en overeenkomsten met bouwpartners op.



Bouwer/aannemer: Mee in dialoog over het reduceren van de milieu- en klimaatimpact van de realisatie.



Borging in de organisatie

Borging in de beleidscyclus

Borging in de projectcyclus



Realisatiefase



Na vergunningverlening van het initiatief start de realisatiefase waarin de fysieke bouw van het project plaatsvindt. Wanneer toekomstbestendigheid goed is geborgd in de eerdere fasen, is deze fase met name gericht op uitvoering, controle tijdens de bouw en overdracht naar beheerfase.

Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht





Realisatiefase



Na vergunningverlening van het initiatief start de realisatiefase waarin de fysieke bouw van het project plaatsvindt. Wanneer toekomstbestendigheid goed is geborgd in de eerdere fasen, is deze fase met name gericht op uitvoering, controle tijdens de bouw en overdracht naar beheerfase.

Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

Projectcyclus

1 Zet in op schoon en emissieloos bouwen.



2 Zet in op een afvalvrije bouwplaats.



3 Stel materiaalpaspoorten op.



4 Benut braakliggende grond voor tijdelijke initiatieven.



5 Houdt toezicht en handhaaf op het behalen van de ambities.



6 Zorg voor een goede overdracht naar beheer en onderhoud.



7 Zorg voor een gesloten grondbalans.



8 Overweeg een materialenhub om vrijkomende materialen tijdelijk op te slaan.





Realisatiefase



Na vergunningverlening van het initiatief start de realisatiefase waarin de fysieke bouw van het project plaatsvindt. Wanneer toekomstbestendigheid goed is geborgd in de eerdere fasen, is deze fase met name gericht op uitvoering, controle tijdens de bouw en overdracht naar beheerfase.

Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

- 1 Zet in op schoon en emissieloos bouwen.



Emissies zoals stikstof, CO₂ en fijnstof zijn schadelijk voor de natuur, het klimaat en de gezondheid. Zet daarom in op elektrisch bouw materieel en zorg voor laadvoorzieningen. Klik [hier](#) voor de routekaart schoon en emissieloos bouwen.

De gemeente Harderwijk zette voor het woonrijp maken van gebiedsontwikkeling Waterfront Fase 3 een innovatieve aanbesteding in de markt: een emissieloze uitvraag waarbij de gemeente zelf de laadvoorziening aanbied. Klik [hier](#) voor meer informatie.

- 2 Zet in op een afvalvrije bouwplaats.



- 3 Stel materiaalpaspoorten op.



- 4 Benut braakliggende grond voor tijdelijke initiatieven.



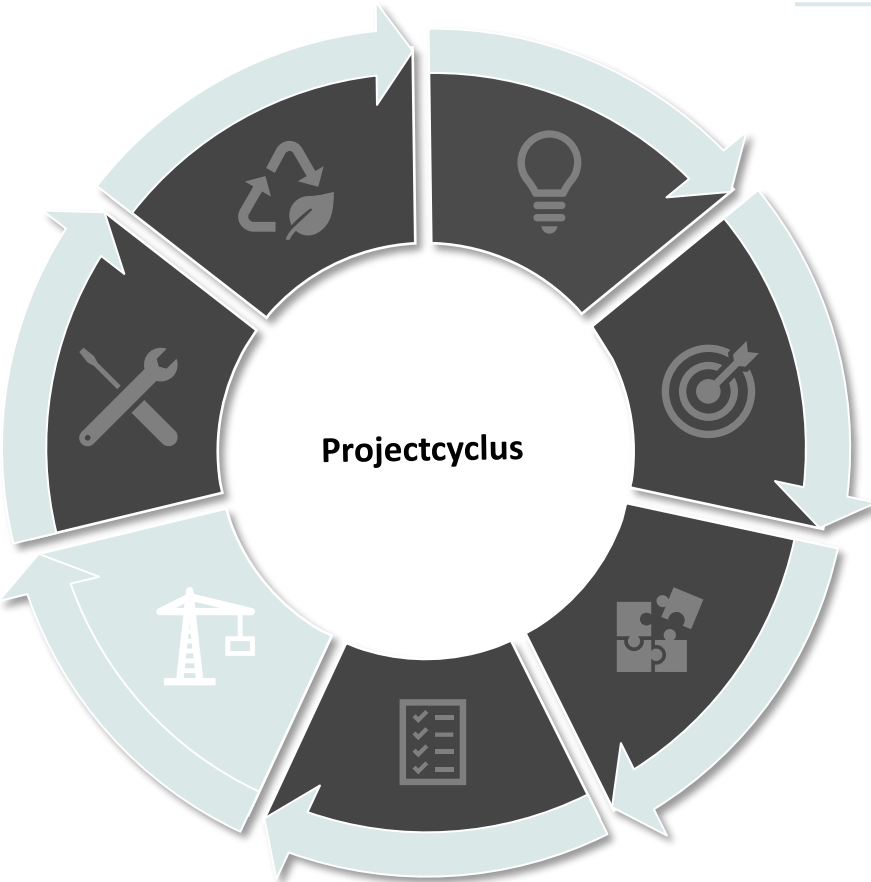
- 5 Houdt toezicht en handhaaf op het behalen van de ambities.



- 6 Zorg voor een goede overdracht naar beheer en onderhoud.



Projectcyclus





Realisatiefase



Na vergunningverlening van het initiatief start de realisatiefase waarin de fysieke bouw van het project plaatsvindt. Wanneer toekomstbestendigheid goed is geborgd in de eerdere fasen, is deze fase met name gericht op uitvoering, controle tijdens de bouw en overdracht naar beheerfase.

Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

1 Zet in op schoon en emissieloos bouwen.



2 Zet in op een afvalvrije bouwplaats.



Maak met de opdrachtnemer afspraken over o.a. het hergebruiken/standaardiseren van bekistingsmateriaal, het afstemmen van benodigde betonvolumes met de inhoud van betonwagens en het beperken van verpakkingsmateriaal. Indien er materiaal vrijkomt tijdens de realisatie, dan zetten we in op het scheiden en hoogwaardig hergebruiken van restmateriaal.

Daarnaast kan je als opdrachtgever stimuli creëren voor de opdrachtnemer om restmateriaal te voorkomen en her te gebruiken. In een aanbesteding kan bijvoorbeeld worden opgenomen dat de opdrachtnemer alleen betaald krijgt voor de daadwerkelijk toegepaste materialen ([Cirkelstad](#)).

3 Stel materiaalpaspoorten op.



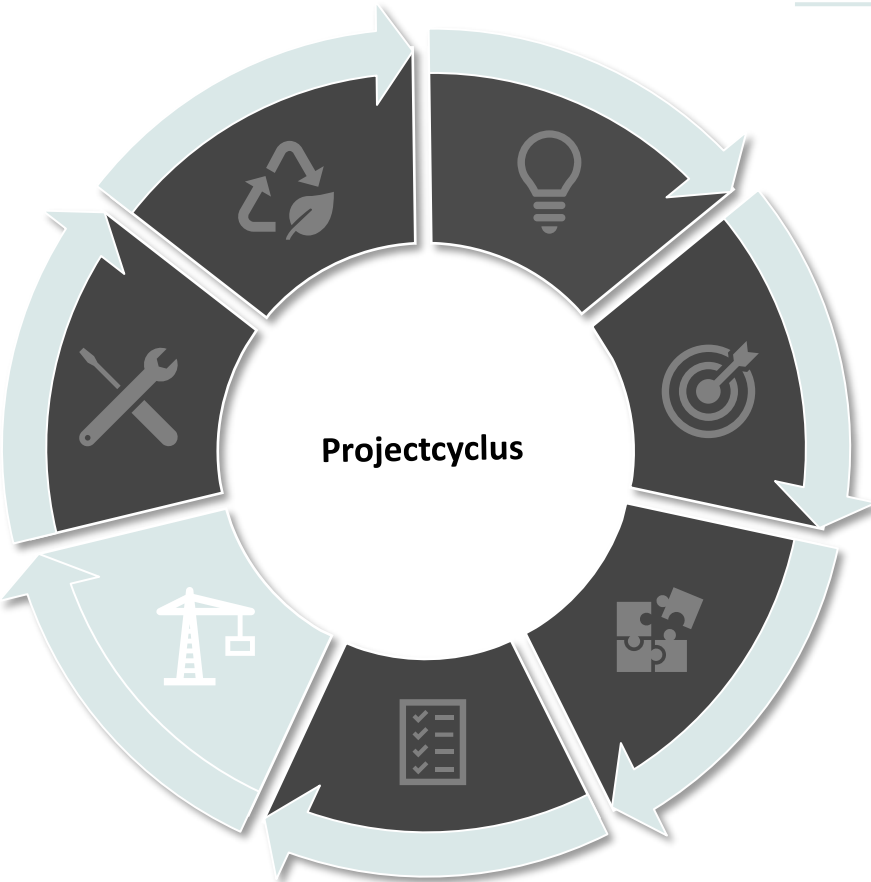
4 Benut braakliggende grond voor tijdelijke initiatieven.



5 Houdt toezicht en handhaaf op het behalen van de ambities.



Projectcyclus





Realisatiefase



Na vergunningverlening van het initiatief start de realisatiefase waarin de fysieke bouw van het project plaatsvindt. Wanneer toekomstbestendigheid goed is geborgd in de eerdere fasen, is deze fase met name gericht op uitvoering, controle tijdens de bouw en overdracht naar beheerfase.

Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

1 Zet in op schoon en emissieloos bouwen.



2 Zet in op een afvalvrije bouwplaats.



3 Stel materiaalpaspoorten op.



Een materiaalpaspoort is een digitaal document dat inzicht geeft in de samenstelling en herkomst van de materialen die in een gebouw zijn gebruikt. Hiermee wordt toekomstig hergebruik bevorderd. Stuur in het begin van de projectcyclus al op een materiaalpaspoort. De [Paspoortstarter \(CB'23\)](#) helpt je bij het vaststellen van welke gegevens onderdeel moeten zijn van het paspoort.

4 Benut braakliggende grond voor tijdelijke initiatieven.



5 Houdt toezicht en handhaaf op het behalen van de ambities.



6 Zorg voor een goede overdracht naar beheer en onderhoud.



7 Zorg voor een gesloten grondbalans.



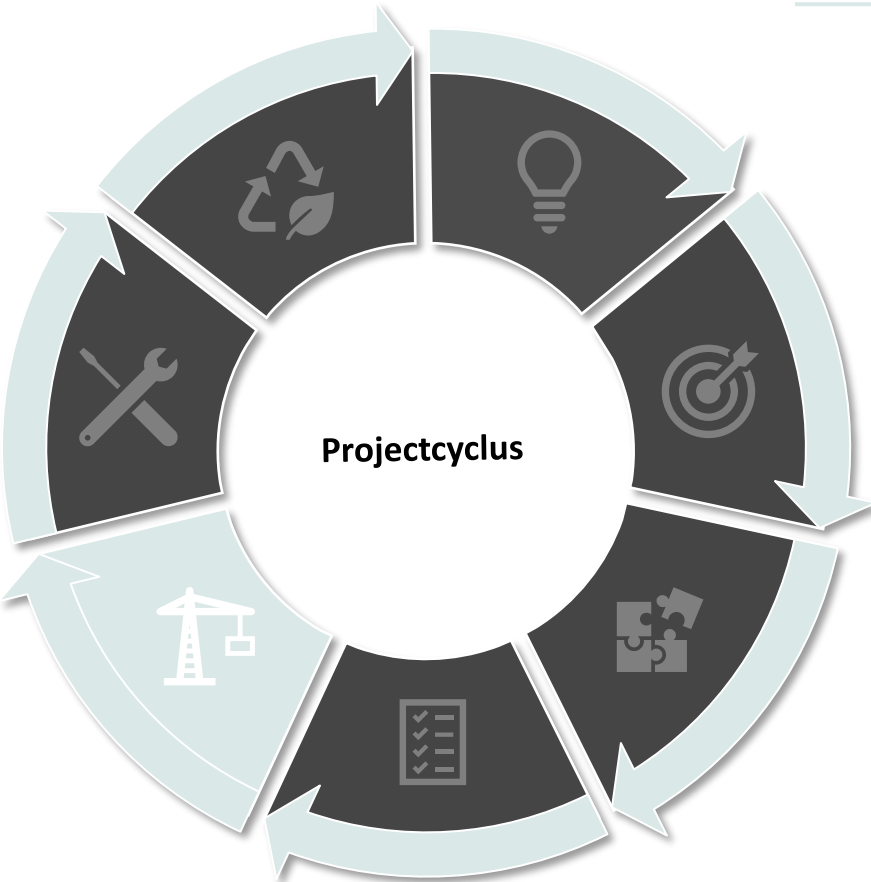
Projectcyclus



Realisatiefase



Na vergunningverlening van het initiatief start de realisatiefase waarin de fysieke bouw van het project plaatsvindt. Wanneer toekomstbestendigheid goed is geborgd in de eerdere fasen, is deze fase met name gericht op uitvoering, controle tijdens de bouw en overdracht naar beheerfase.



Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

- 1 Zet in op schoon en emissieloos bouwen. 
 - 2 Zet in op een afvalvrije bouwplaats. 
 - 3 Stel materiaalpaspoorten op. 
 - 4 Benut braakliggende grond voor tijdelijke initiatieven. 
- Er gaan vaak vele jaren overheen om van een idee voor een gebiedsontwikkeling tot de realisatie ervan te komen. Gebruik braakliggende grond voor bijvoorbeeld de teelt van gewassen voor de bouw of voor de opslag van herbruikbaar materiaal ([Overmorgen 2024](#)). Een voorbeeld van tijdelijk gebruik is het gebied [De Ceuvel](#) in Amsterdam.
- 5 Houdt toezicht en handhaaf op het behalen van de ambities. 
 - 6 Zorg voor een goede overdracht naar beheer en onderhoud. 
 - 7 Zorg voor een gesloten grondbalans. 




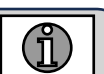

Realisatiefase



Na vergunningverlening van het initiatief start de realisatiefase waarin de fysieke bouw van het project plaatsvindt. Wanneer toekomstbestendigheid goed is geborgd in de eerdere fasen, is deze fase met name gericht op uitvoering, controle tijdens de bouw en overdracht naar beheerfase.

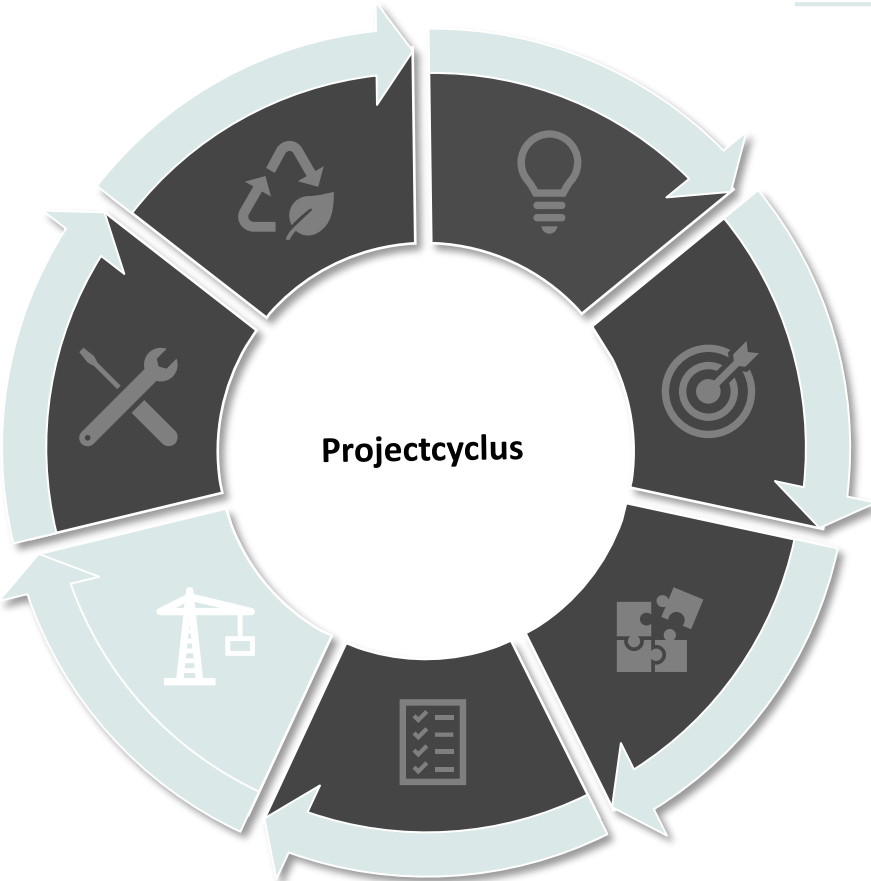
Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

- 1 Zet in op schoon en emissieloos bouwen. 
- 2 Zet in op een afvalvrije bouwplaats. 
- 3 Stel materiaalpaspoorten op. 
- 4 Benut braakliggende grond voor tijdelijke initiatieven. 
- 5 Houdt toezicht en handhaaf op het behalen van de ambities. 

Met toezicht en handhaving zie je toe op de naleving van de algemene regels, vergunningsvoorschriften en planregels uit het omgevingsplan. 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. 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 handhavingsmaatregelen kan nemen. De gemeente kan eveneens aanvullende zorgplichten opleggen in de verordeningen of omgevingsplannen.

Projectcyclus





Realisatiefase



Na vergunningverlening van het initiatief start de realisatiefase waarin de fysieke bouw van het project plaatsvindt. Wanneer toekomstbestendigheid goed is geborgd in de eerdere fasen, is deze fase met name gericht op uitvoering, controle tijdens de bouw en overdracht naar beheerfase.

Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

Projectcyclus

1 Zet in op schoon en emissieloos bouwen.



2 Zet in op een afvalvrije bouwplaats.



3 Stel materiaalpaspoorten op.



4 Benut braakliggende grond voor tijdelijke initiatieven.



5 Houdt toezicht en handhaaf op het behalen van de ambities.



6 Zorg voor een goede overdracht naar beheer en onderhoud.



Zorg voor een duidelijke overdracht van alle documentatie en plannen richting de beheer en onderhoudsafdeling. De beheer en onderhoudsafdeling moet volledig geïnformeerd zijn over specifieke materialen, onderhoudseisen en ecologische aandachtspunten. Voer regelmatig overleg tussen ontwerp- en onderhoudsteams om mogelijke toekomstige onderhoudsproblemen vroegtijdig te signaleren en oplossingen te integreren in de beheerstrategie.

7 Zorg voor een gesloten grondbalans.

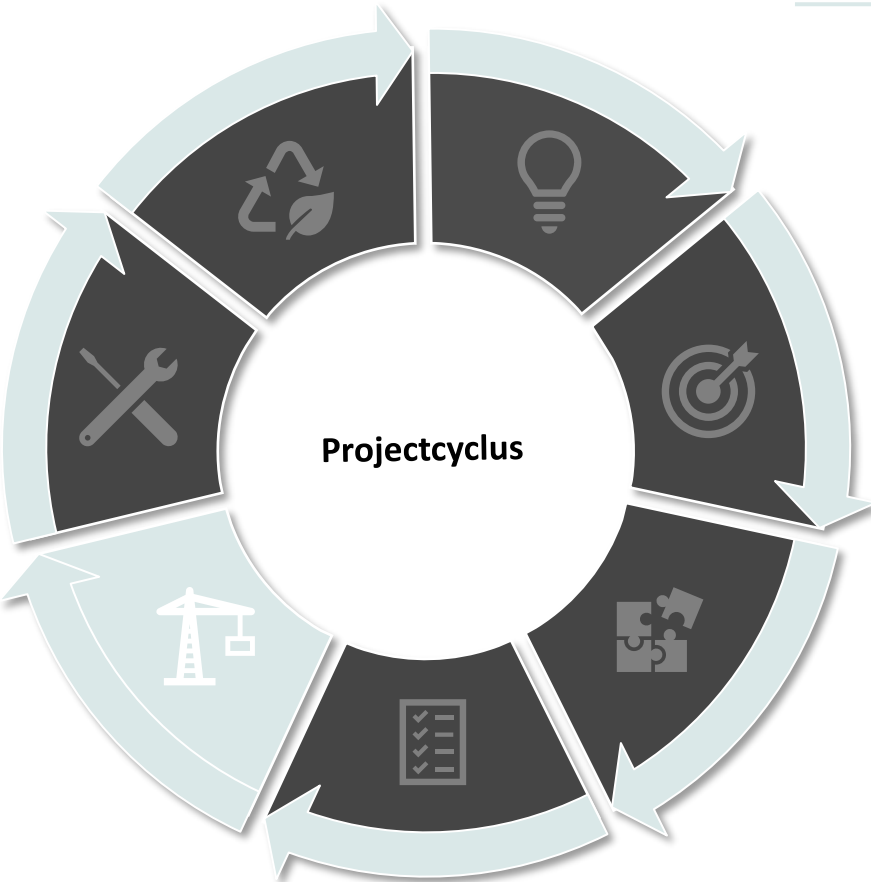




Realisatiefase



Na vergunningverlening van het initiatief start de realisatiefase waarin de fysieke bouw van het project plaatsvindt. Wanneer toekomstbestendigheid goed is geborgd in de eerdere fasen, is deze fase met name gericht op uitvoering, controle tijdens de bouw en overdracht naar beheerfase.



Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

- 1 Zet in op schoon en emissieloos bouwen. 
- 2 Zet in op een afvalvrije bouwplaats. 
- 3 Stel materiaalpaspoorten op. 
- 4 Benut braakliggende grond voor tijdelijke initiatieven. 
- 5 Houdt toezicht en handhaaf op het behalen van de ambities. 
- 6 Zorg voor een goede overdracht naar beheer en onderhoud. 
- 7 Zorg voor een gesloten grondbalans. 

Een gesloten grondbalans betekent het hergebruiken en optimaliseren van gebiedseigen grond, zonder nieuwe grond aan te voeren. Het gebruik van gebiedseigen grond vermindert transport van grond en daarmee overlast voor mens en natuur, evenals de CO₂-uitstoot en de kosten.



Realisatiefase



Na vergunningverlening van het initiatief start de realisatiefase waarin de fysieke bouw van het project plaatsvindt. Wanneer toekomstbestendigheid goed is geborgd in de eerdere fasen, is deze fase met name gericht op uitvoering, controle tijdens de bouw en overdracht naar beheerfase.

Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

1 Zet in op schoon en emissieloos bouwen.



2 Zet in op een afvalvrije bouwplaats.



3 Stel materiaalpaspoorten op.



4 Benut braakliggende grond voor tijdelijke initiatieven.



5 Houdt toezicht en handhaaf op het behalen van de ambities.



6 Zorg voor een goede overdracht naar beheer en onderhoud.



7 Zorg voor een gesloten grondbalans.

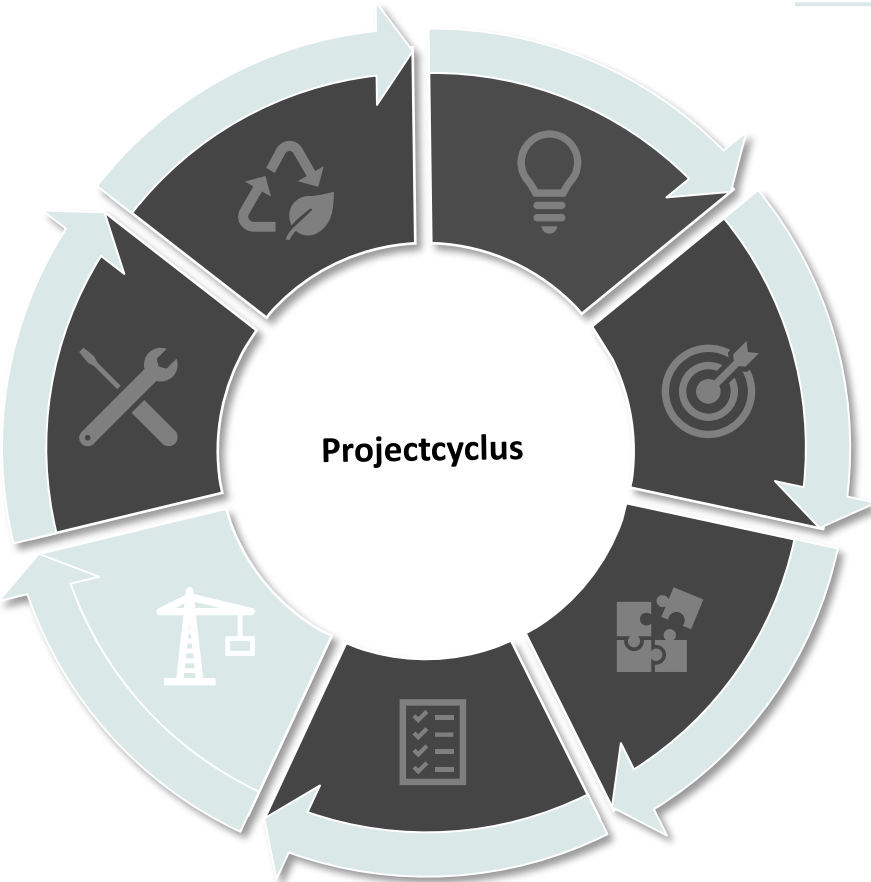


8 Overweeg een materialenhub om vrijkomende materialen tijdelijk op te slaan.



Een materialenhub biedt een centrale plek waar vrijkomende materialen tijdelijk kunnen worden opgeslagen, gesorteerd en voorbereid voor hergebruik. Dit voorkomt dat materialen worden afgevoerd of verspild, en geeft tijd om een geschikte nieuwe bestemming te vinden.

Projectcyclus





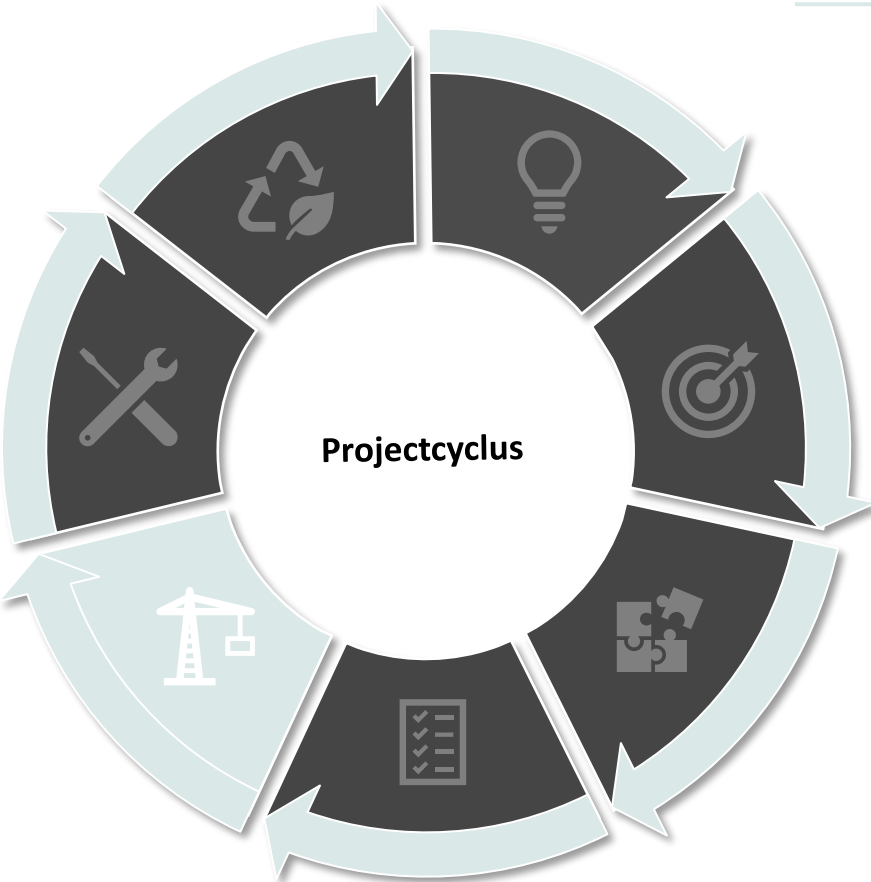
Realisatiefase



Na vergunningverlening van het initiatief start de realisatiefase waarin de fysieke bouw van het project plaatsvindt. Wanneer toekomstbestendigheid goed is geborgd in de eerdere fasen, is deze fase met name gericht op uitvoering, controle tijdens de bouw en overdracht naar beheerfase.

Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht



Projectleider: Actief toezicht op samenwerking, TBB, naleving van planning en zorg voor kwaliteitsborging tussen verschillende fases.



Initiatiefnemers (ontwikkelaars/woningcorporaties/gemeente): Houdt rekening met gestelde ambities bij het omzetten van plannen in daadwerkelijke uitvoering.



Bouwer/aannemer: Voert de bouw uit en zet in op afvalvrije bouwplaats en schoon en emissieloos bouwen.



Leverancier: Levert materialen. Bij voorkeur secundaire en/of biobased materialen.



Beheer en onderhoud: Bereid overdracht naar beheer voor.



Nutsbedrijven: Aanleg en beheer van nutsvoorzieningen.



Bewoners: Worden geïnformeerd over voortgang en eventuele overlast.



Borging in de organisatie

Borging in de beleidscyclus

Borging in de projectcyclus



Gebruik en beheerfase

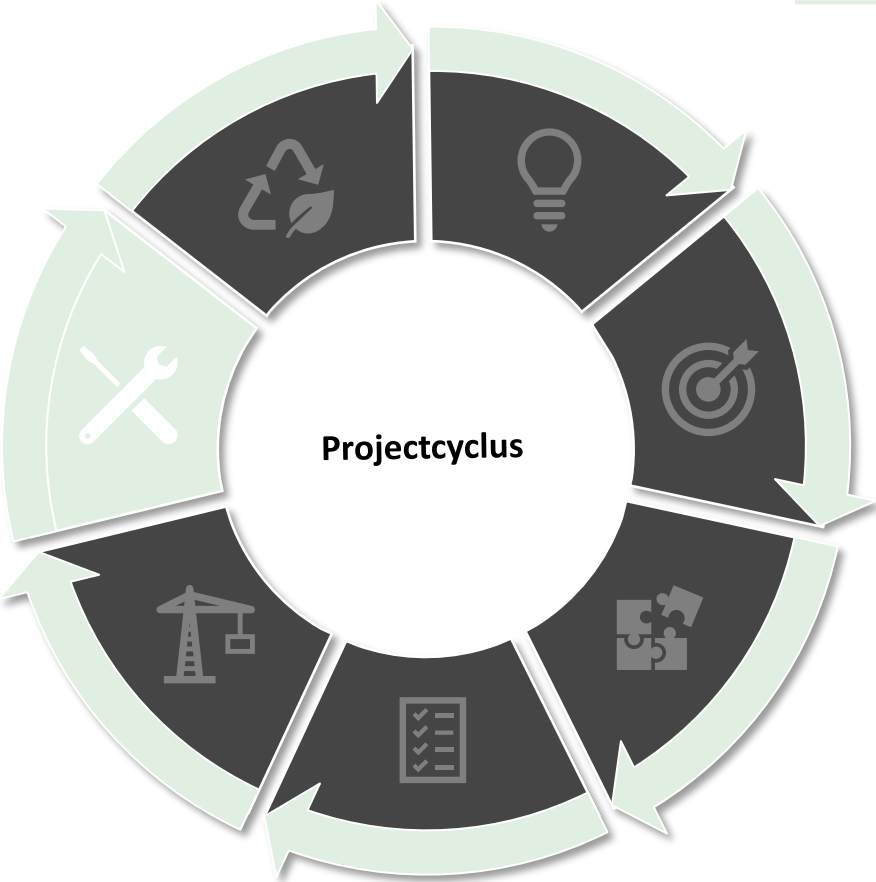


Bij aanvang van deze fase zijn de verschillende gerealiseerde ontwikkelingen binnen de gebiedsontwikkeling overgedragen aan de eindgebruikers en resteert onderhoud en beheer totdat herontwikkeling of transformatie wordt geïnitieerd. Het thema onderhoud en beheer moet al tijdens de ontwerpfase aan bod zijn gekomen.

Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

Projectcyclus





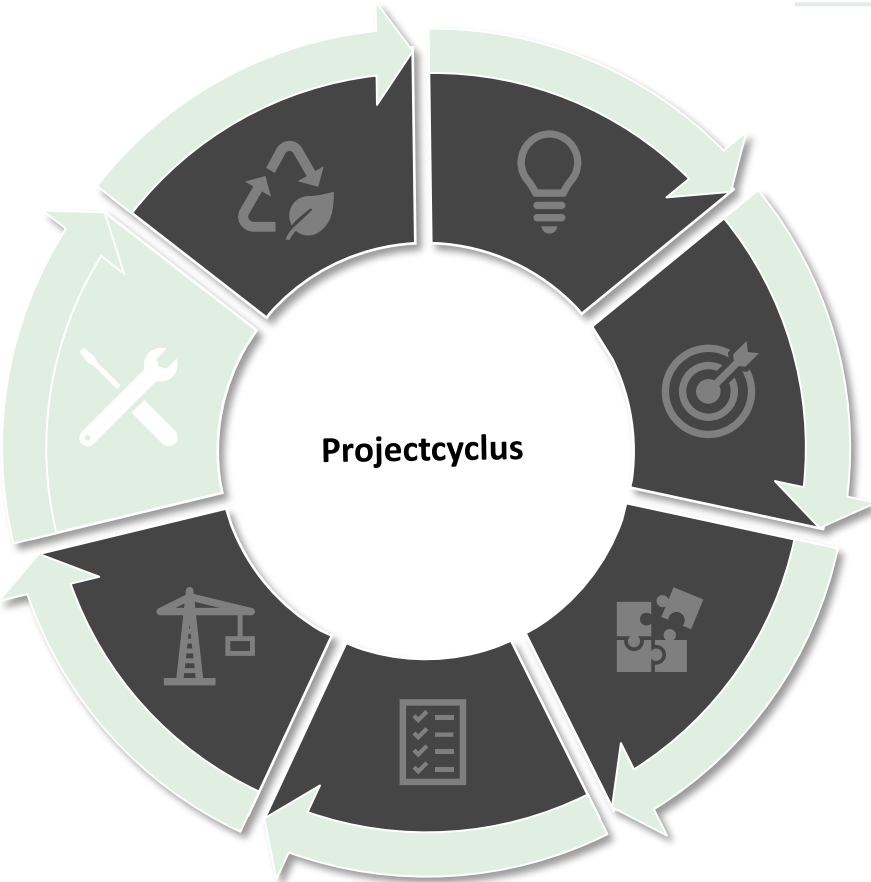
Gebruik en beheerfase



Bij aanvang van deze fase zijn de verschillende gerealiseerde ontwikkelingen binnen de gebiedsontwikkeling overgedragen aan de eindgebruikers en resteert onderhoud en beheer totdat herontwikkeling of transformatie wordt geïnitieerd. Het thema onderhoud en beheer moet al tijdens de ontwerpfase aan bod zijn gekomen.

Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht



- 1 Koppel toekomstbestendig bouwen aan het meerjarenonderhoudsplan. 
- 2 Borg toekomstbestendig bouwen in het beheerplan. 
- 3 Zet in op de bewustwording van (toekomstige) bewoners. 
- 4 Zet in op emissieloos beheer en onderhoud. 
- 5 Voer materiaal-mutaties door in het materialenpaspoort. 
- 6 Monitor de voortgang. 




Gebruik en beheerfase

Bij aanvang van deze fase zijn de verschillende gerealiseerde ontwikkelingen binnen de gebiedsontwikkeling overgedragen aan de eindgebruikers en resteert onderhoud en beheer totdat herontwikkeling of transformatie wordt geïnitieerd. Het thema onderhoud en beheer moet al tijdens de ontwerpfase aan bod zijn gekomen.

Sturingsmogelijkheden


Stakeholderoverzicht


- 1 Koppel toekomstbestendig bouwen aan het meerjarenonderhoudsplan. 

Geef als opdrachtgever dit kader mee aan de beheerorganisatie ([Cirkelstad](#)).

- **Preventie:** is het echt nodig om te vervangen? Als vervanging nodig is, kan het dan met minder materialen? Denk bijvoorbeeld aan compacte verharding.
- **Waardebehoud:** Kun je repareren wat er al is? Hoe doe je dit zo circulair mogelijk adhv [HNN-indicatoren](#) milieu-impact, losmaakbaarheid, adaptief vermogen?
- **Sluiten:** Denk na over de cyclus waarin materialen vervangen worden; wanneer komen materialen vrij en hoe kunnen die hoogwaardig worden hergebruikt?

- 2 Borg toekomstbestendig bouwen in het beheerplan. 

- 3 Zet in op de bewustwording van (toekomstige) bewoners. 

- 4 Zet in op emissieloos beheer en onderhoud. 

Projectcyclus

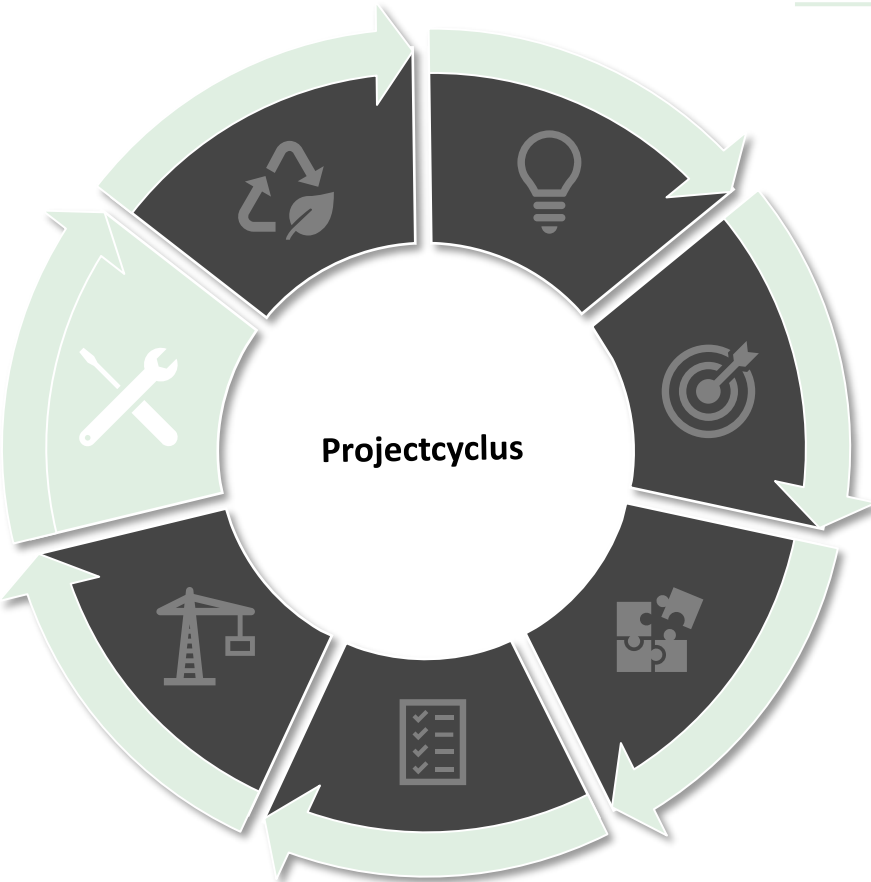




Gebruik en beheerfase









Bij aanvang van deze fase zijn de verschillende gerealiseerde ontwikkelingen binnen de gebiedsontwikkeling overgedragen aan de eindgebruikers en resteert onderhoud en beheer totdat herontwikkeling of transformatie wordt geïnitieerd. Het thema onderhoud en beheer moet al tijdens de ontwerpfase aan bod zijn gekomen.



Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

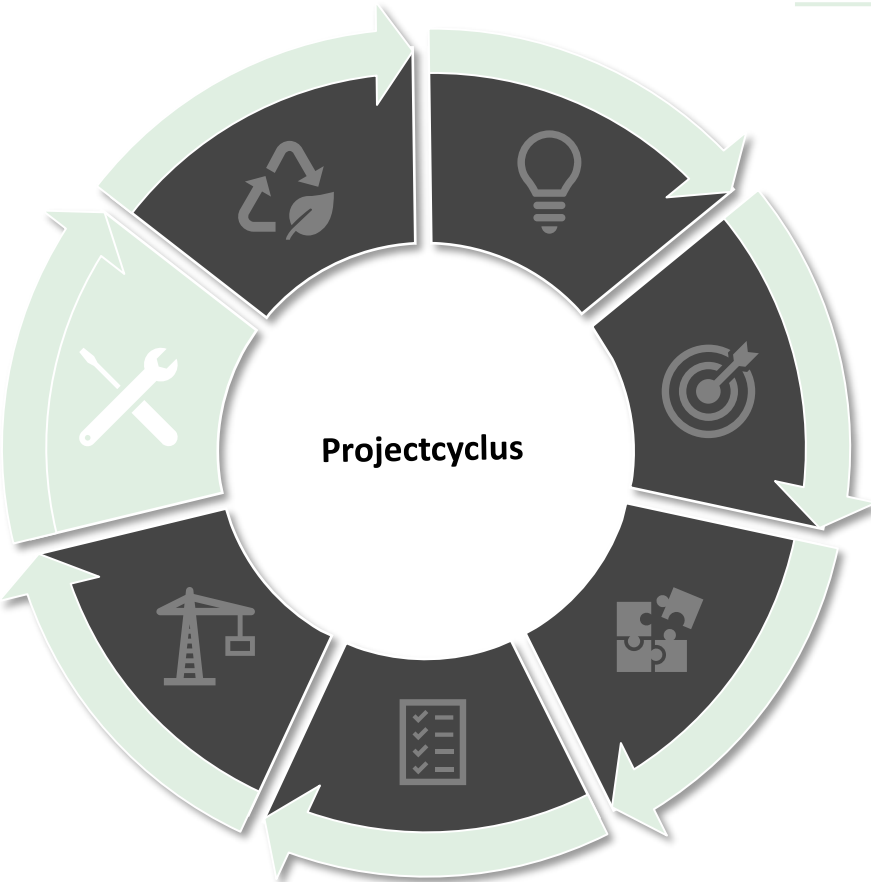
- 1 Koppel toekomstbestendig bouwen aan het meerjarenonderhoudsplan. 
 - 2 Borg toekomstbestendig bouwen in het beheerplan. 
- De thema's van het Convenant TBB kunnen ook geïntegreerd worden in beheerplannen. Denk bijvoorbeeld aan dat er tijdens het broedseizoen van vogels niet gesnoeid wordt en dat er niet gemaaid wordt tijdens de bloei van planten.
- 3 Zet in op de bewustwording van (toekomstige) bewoners. 
 - 4 Zet in op emissieloos beheer en onderhoud. 
 - 5 Voer materiaal-mutaties door in het materialenpaspoort. 
 - 6 Monitor de voortgang. 



Gebruik en beheerfase



Bij aanvang van deze fase zijn de verschillende gerealiseerde ontwikkelingen binnen de gebiedsontwikkeling overgedragen aan de eindgebruikers en resteert onderhoud en beheer totdat herontwikkeling of transformatie wordt geïnitieerd. Het thema onderhoud en beheer moet al tijdens de ontwerpfase aan bod zijn gekomen.



Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

- 1 Koppel toekomstbestendig bouwen aan het meerjarenonderhoudsplan.
- 2 Borg toekomstbestendig bouwen in het beheerplan.
- 3 Zet in op de bewustwording van (toekomstige) bewoners.
- 4 Zet in op emissieloos beheer en onderhoud.
- 5 Voer materiaal-mutaties door in het materialenpaspoort.
- 6 Monitor de voortgang.

Zorg dat bewoners begrijpen wat de impact is van hoe zij zelf met gebouw, tuin en openbaar gebied omgaan (e.g. schilderen met toxische materialen, stucen van dampopen muren, verharden van de tuin). Zorg bijvoorbeeld voor een campagne, infomarkt, coaches of een buurtsafari.




Gebruik en beheerfase


Bij aanvang van deze fase zijn de verschillende gerealiseerde ontwikkelingen binnen de gebiedsontwikkeling overgedragen aan de eindgebruikers en resteert onderhoud en beheer totdat herontwikkeling of transformatie wordt geïnitieerd. Het thema onderhoud en beheer moet al tijdens de ontwerpfase aan bod zijn gekomen.


Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht


1 Koppel toekomstbestendig bouwen aan het meerjarenonderhoudsplan. 


2 Borg toekomstbestendig bouwen in het beheerplan. 

3 Zet in op de bewustwording van (toekomstige) bewoners. 

4 Zet in op emissieloos beheer en onderhoud. 

Dit houdt in dat werkzaamheden worden uitgevoerd met elektrische of op waterstof aangedreven machines en voertuigen in plaats van op fossiele brandstof, waardoor de uitstoot van CO₂, stikstofoxiden en fijnstof afneemt.

5 Voer materiaal-mutaties door in het materialenpaspoort. 

6 Monitor de voortgang. 

Projectcyclus






Gebruik en beheerfase

Bij aanvang van deze fase zijn de verschillende gerealiseerde ontwikkelingen binnen de gebiedsontwikkeling overgedragen aan de eindgebruikers en resteert onderhoud en beheer totdat herontwikkeling of transformatie wordt geïnitieerd. Het thema onderhoud en beheer moet al tijdens de ontwerpfase aan bod zijn gekomen.


Sturingsmogelijkheden


Stakeholderoverzicht


Projectcyclus


1 Koppel toekomstbestendig bouwen aan het meerjarenonderhoudsplan. 

2 Borg toekomstbestendig bouwen in het beheerplan. 

3 Zet in op de bewustwording van (toekomstige) bewoners. 

4 Zet in op emissieloos beheer en onderhoud. 

5 Voer materiaal-mutaties door in het materialenpaspoort. 

6 Monitor de voortgang. 

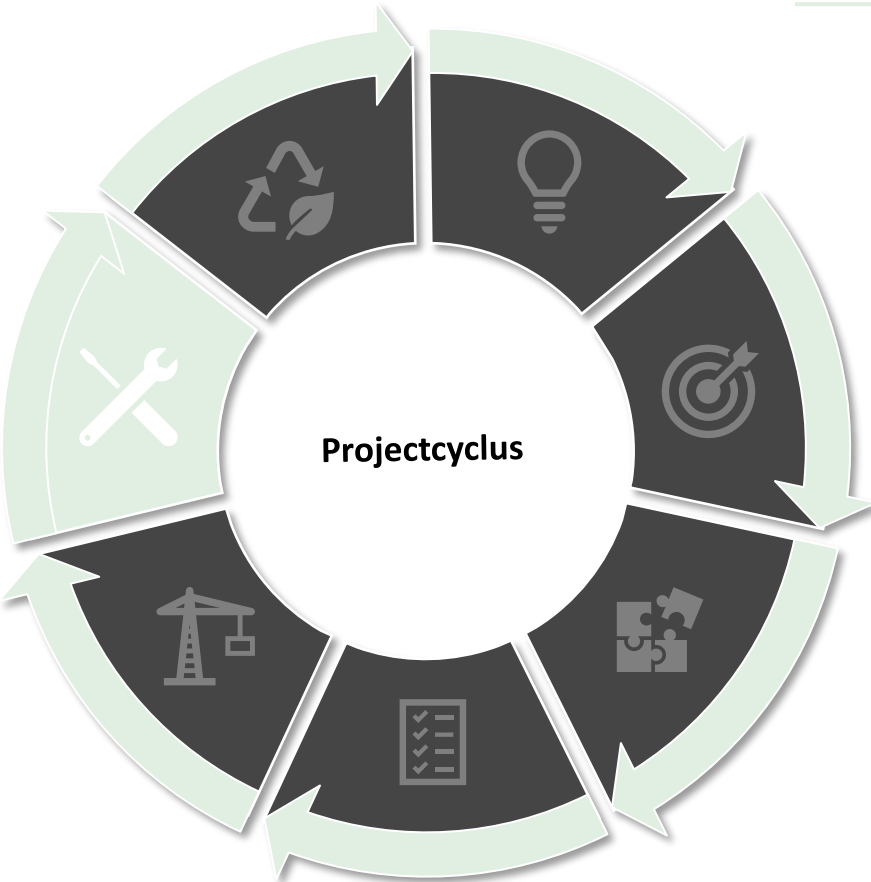
Een materialenpaspoort is een digitaal document waarin alle materialen en componenten van een gebouw gedetailleerd worden vastgelegd, inclusief hun eigenschappen en herkomst. Het doorvoeren van materiaal-mutaties in dit paspoort is essentieel om een actueel overzicht te behouden van de materialen die in het gebouw aanwezig zijn. Dit betekent dat elke verandering of toevoeging van materialen, zoals vervangingen bij onderhoud of nieuwe installaties, nauwkeurig wordt bijgewerkt.



Gebruik en beheerfase



Bij aanvang van deze fase zijn de verschillende gerealiseerde ontwikkelingen binnen de gebiedsontwikkeling overgedragen aan de eindgebruikers en resteert onderhoud en beheer totdat herontwikkeling of transformatie wordt geïnitieerd. Het thema onderhoud en beheer moet al tijdens de ontwerpfase aan bod zijn gekomen.



Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

- 1 Koppel toekomstbestendig bouwen aan het meerjarenonderhoudsplan.
- 2 Borg toekomstbestendig bouwen in het beheerplan.
- 3 Zet in op de bewustwording van (toekomstige) bewoners.
- 4 Zet in op emissieloos beheer en onderhoud.
- 5 Voer materiaal-mutaties door in het materialenpaspoort.
- 6 Monitor de voortgang.

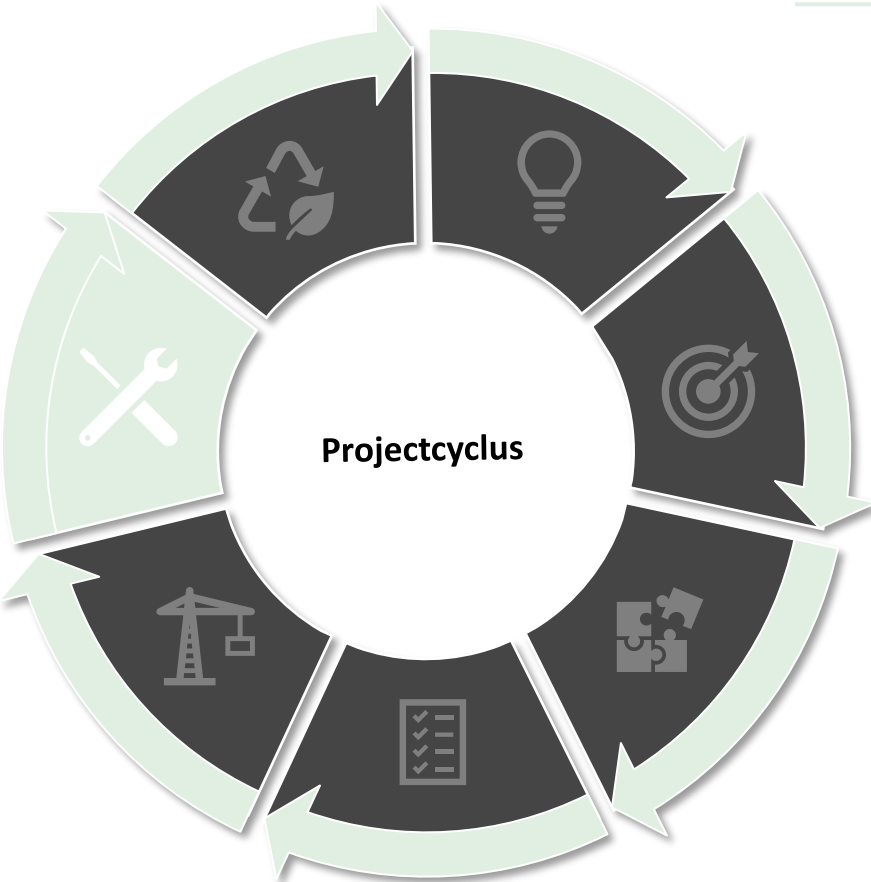
Monitor de staat van het plangebied. Dit helpt bij het identificeren van slijtage, schade, achterstallig onderhoud en de effectiviteit van maatregelen, zodat je eventuele aanpassingen kunt doen. De monitoring kan ook inzichten bieden voor de beleidscyclus.



Gebruik en beheerfase



Bij aanvang van deze fase zijn de verschillende gerealiseerde ontwikkelingen binnen de gebiedsontwikkeling overgedragen aan de eindgebruikers en resteert onderhoud en beheer totdat herontwikkeling of transformatie wordt geïnitieerd. Het thema onderhoud en beheer moet al tijdens de ontwerpfase aan bod zijn gekomen.



Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht



Projectleider: Coördineert de overdracht van realisatie naar beheer en onderhoud.



Beheer en onderhoud: Beheer en onderhoud van de openbare ruimte.



Nutsbedrijven: Beheer en onderhoud van nutsvoorzieningen.



Woningcorporaties: Zorgt voor de toewijzing aan huurders en is verantwoordelijk voor beheer en onderhoud vastgoed.



Ecoloog: Adviseert over behoud en versterking van van biodiversiteit bij beheer en onderhoud.



Welstand: Kan betrokken zijn bij wijzigingen aan uiterlijk van bebouwing.



Bewoners: Meldt onderhoudsproblemen en kunnen een bijdragen leveren aan beheer van gemeenschappelijke ruimtes.



Waterschap: Beheren watergangen, dijken, sluzen en andere water gerelateerde infrastructuur in het gebied. Ze zorgen ook voor de waterkwaliteit en -kwantiteit.



Einde gebruiksduurfase



De einde gebruiksduur fase in gebiedsontwikkeling is wanneer gebouwen of gebieden hun functie verliezen. Hierin ligt de focus op herbestemming, renovatie of sloop met aandacht voor hergebruik van materialen. Deze fase biedt de kans om het gebied opnieuw af te stemmen op actuele en toekomstige behoeften.

Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

Projectcyclus









Einde gebruiksduurfase



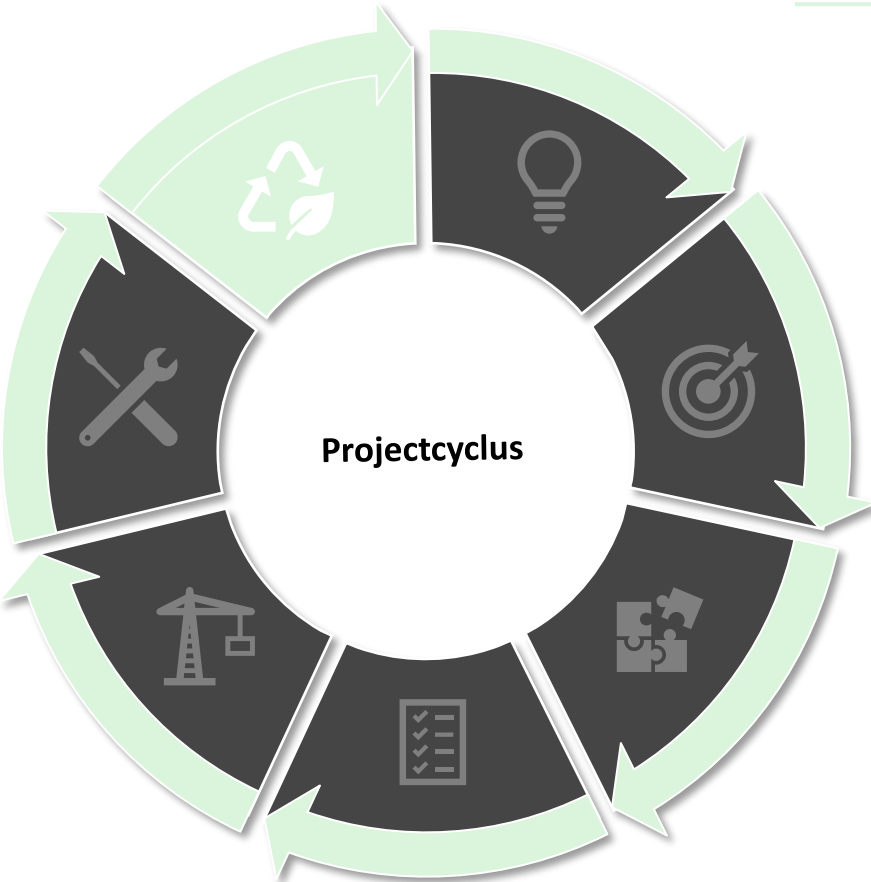
De einde gebruiksduur fase in gebiedsontwikkeling is wanneer gebouwen of gebieden hun functie verliezen. Hierin ligt de focus op herbestemming, renovatie of sloop met aandacht voor hergebruik van materialen. Deze fase biedt de kans om het gebied opnieuw af te stemmen op actuele en toekomstige behoeften.

Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

- 1 Zet in op circulair slopen. 
- 2 Hanteer sloopmelding om vrijkomende materialen te identificeren. 
- 3 Waardeer hergebruik en losmaakbaarheid door te rekenen met restwaarde. 
- 4 Stel een materialenkalender op. 

Projectcyclus





Einde gebruiksduurfase



De einde gebruiksduur fase in gebiedsontwikkeling is wanneer gebouwen of gebieden hun functie verliezen. Hierin ligt de focus op herbestemming, renovatie of sloop met aandacht voor hergebruik van materialen. Deze fase biedt de kans om het gebied opnieuw af te stemmen op actuele en toekomstige behoeften.

Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

1 Zet in op circulair slopen.



Circulair slopen is het zodanig slopen, ontmantelen, demonteren en remonteren, dat de vrijkomende grondstoffen weer in andere bouwprojecten worden gebruikt. Dit vergt de inzet van de hele keten: de sloper die ontmantelt, de architect en ontwikkelaar die anders ontwerpen en de gemeentes, woningcorporaties en zorgorganisaties die nieuwe eisen en vragen stellen. Zie de [Circulaire Deal Secundaire Bouwmaterialen](#) voor circulaire oogstvoorschriften die je als gemeente kan gebruiken om in te zetten op circulair slopen.

Koppel in een vroeg stadium de verschillende projecten (per aannemer of per opdrachtgever) aan elkaar. Wat komt er vrij bij (a) en wat heeft (b) nodig. Bied materialen die niet kunnen worden hergebruikt aan op een materialenbank. Het identificeren van materialen met een hoge hergebruikpotentie en het hergebruik zelf wordt vergemakkelijkt door een materialenpaspoort. Zet in het begin van de bouwfasering daarom in op een materialenpaspoort. De [Paspoortstarter](#) helpt je bij het vaststellen van welke gegevens onderdeel moeten zijn van het paspoort.

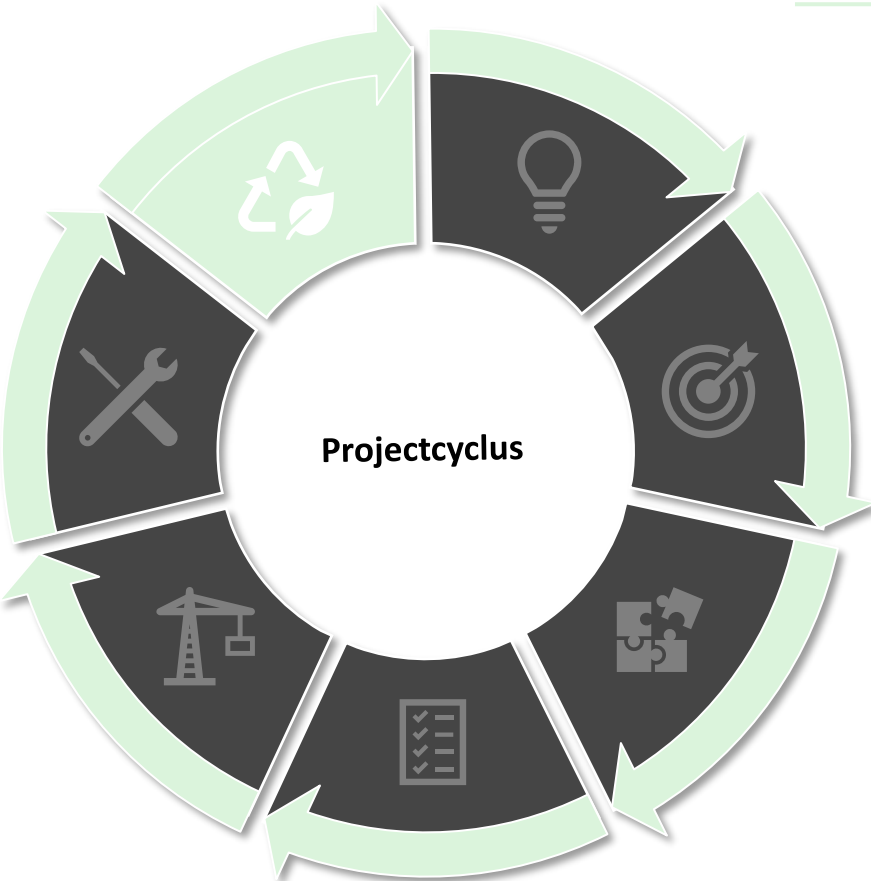
2 Hanteer sloopmelding om vrijkomende materialen te identificeren.



3 Waardeer hergebruik en losmaakbaarheid door te rekenen met restwaarde.



Projectcyclus





Einde gebruiksduurfase



De einde gebruiksduur fase in gebiedsontwikkeling is wanneer gebouwen of gebieden hun functie verliezen. Hierin ligt de focus op herbestemming, renovatie of sloop met aandacht voor hergebruik van materialen. Deze fase biedt de kans om het gebied opnieuw af te stemmen op actuele en toekomstige behoeften.

Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

1 Zet in op circulair slopen.



2 Hanteer sloopmelding om vrijkomende materialen te identificeren.



Bedrijven en particulieren die iets (laten) slopen, moeten dit in bepaalde gevallen van tevoren melden bij het bevoegd gezag. Door een sloopmelding kunnen gemeenten in de gaten houden welke gebouwen er worden gesloopt en op welke manier dit gebeurt. Voor gemeenten wordt zo inzichtelijk welke materialen in beschikbaar komen voor hergebruik in de bouw.

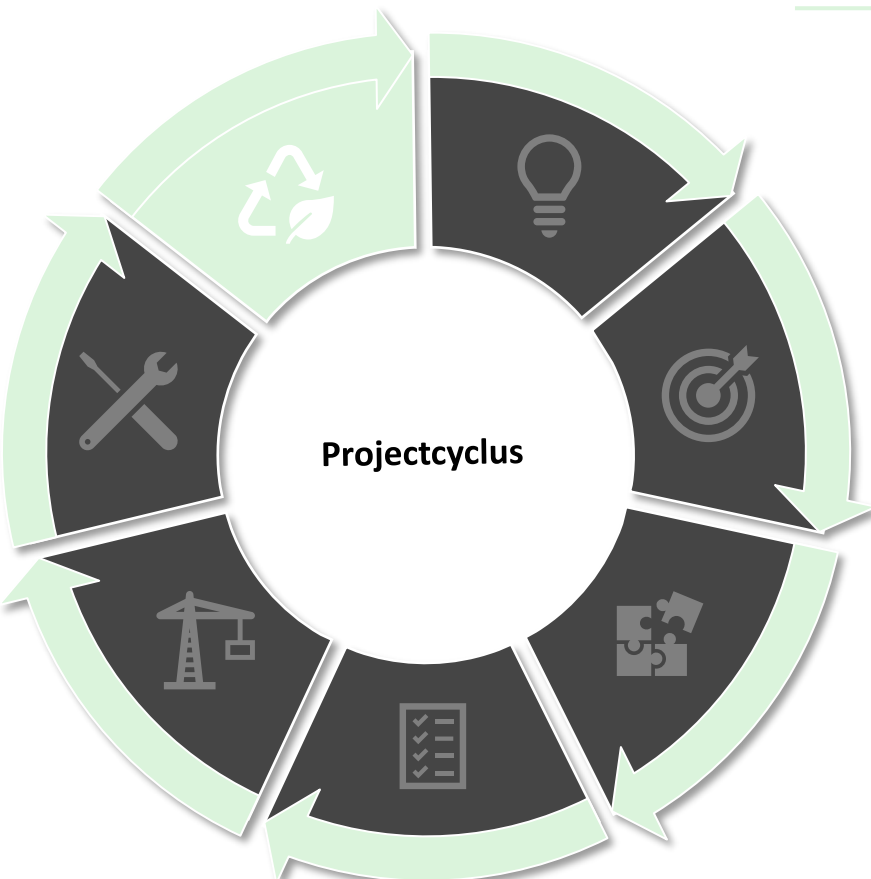
3 Waardeer hergebruik en losmaakbaarheid door te rekenen met restwaarde.



4 Stel een materialenkalender op.



Projectcyclus









Einde gebruiksduurfase



De einde gebruiksduur fase in gebiedsontwikkeling is wanneer gebouwen of gebieden hun functie verliezen. Hierin ligt de focus op herbestemming, renovatie of sloop met aandacht voor hergebruik van materialen. Deze fase biedt de kans om het gebied opnieuw af te stemmen op actuele en toekomstige behoeften.

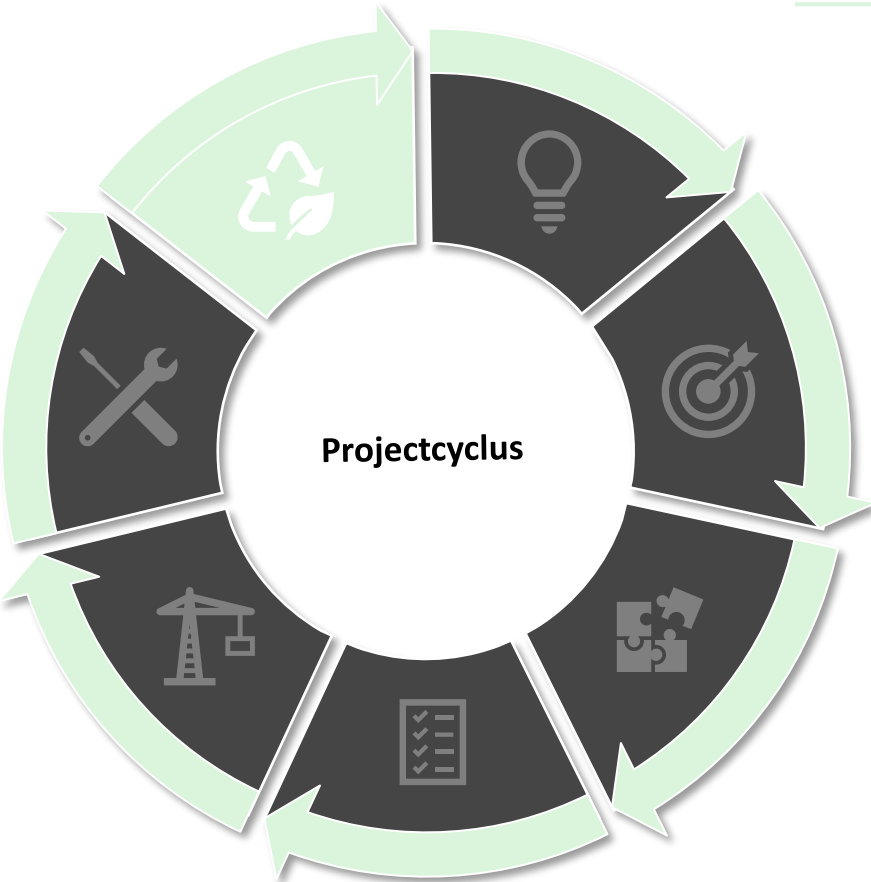
Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

- 1 Zet in op circulair slopen. 
- 2 Hanteer sloopmelding om vrijkomende materialen te identificeren. 
- 3 Waardeer hergebruik en losmaakbaarheid door te rekenen met restwaarde. 
- 4 Stel een materialenkalender op. 

Rekenen met restwaarde stimuleert hergebruik, bevordert de ontwikkeling van losmaakbare producten en vergroot de economische haalbaarheid van circulair bouwen. Klik [hier](#) voor meer informatie over hoe de gemeente Leeuwarden rekenen met restwaarde toepast voor het eigen gemeentelijke vastgoed.

Projectcyclus

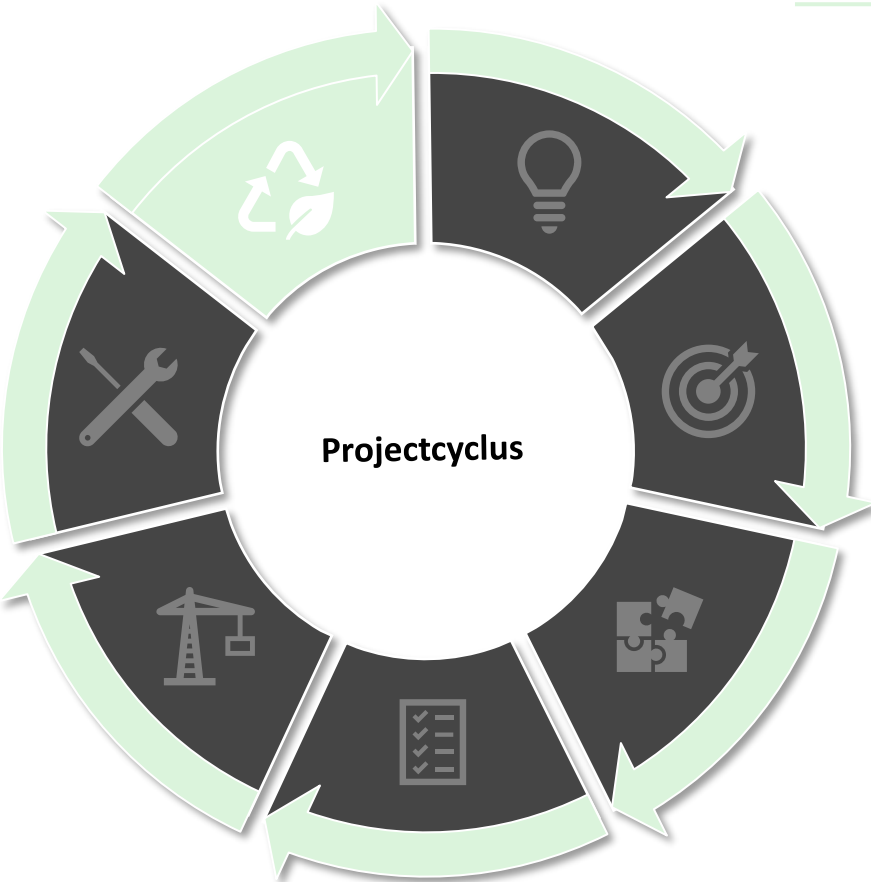




Einde gebruiksduurfase







De einde gebruiksduur fase in gebiedsontwikkeling is wanneer gebouwen of gebieden hun functie verliezen. Hierin ligt de focus op herbestemming, renovatie of sloop met aandacht voor hergebruik van materialen. Deze fase biedt de kans om het gebied opnieuw af te stemmen op actuele en toekomstige behoeften.



Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht

- 1 Zet in op circulair slopen. 
- 2 Hanteer sloopmelding om vrijkomende materialen te identificeren. 
- 3 Waardeer hergebruik en losmaakbaarheid door te rekenen met restwaarde. 
- 4 Stel een materialenkalender op. 

Stap één is onderzoeken wat niet gesloopt hoeft te worden (Refuse, R-ladder). Identificeer daarnaast de vrijkomende materialen uit te slopen/renoveren objecten en leg de uitkomsten vast in een materialenkalender/oogstplan: welke materialen/grondstoffen komen wanneer (nu en in de toekomst) vrij?



Einde gebruiksduurfase



De einde gebruiksduur fase in gebiedsontwikkeling is wanneer gebouwen of gebieden hun functie verliezen. Hierin ligt de focus op herbestemming, renovatie of sloop met aandacht voor hergebruik van materialen. Deze fase biedt de kans om het gebied opnieuw af te stemmen op actuele en toekomstige behoeften.

Sturingsmogelijkheden

Stakeholderoverzicht



Opdrachtgever: Dit kan bijvoorbeeld een particulier, een bedrijf, een overheidsinstelling, een woningcorporatie, of een zorginstelling zijn die eigenaar is van het te oogsten gebouw of terrein. De opdrachtgever is verantwoordelijk voor het opstellen van een oogstplan, het selecteren van de juiste aannemer(s) en het bewaken van de voortgang en kwaliteit van het project.

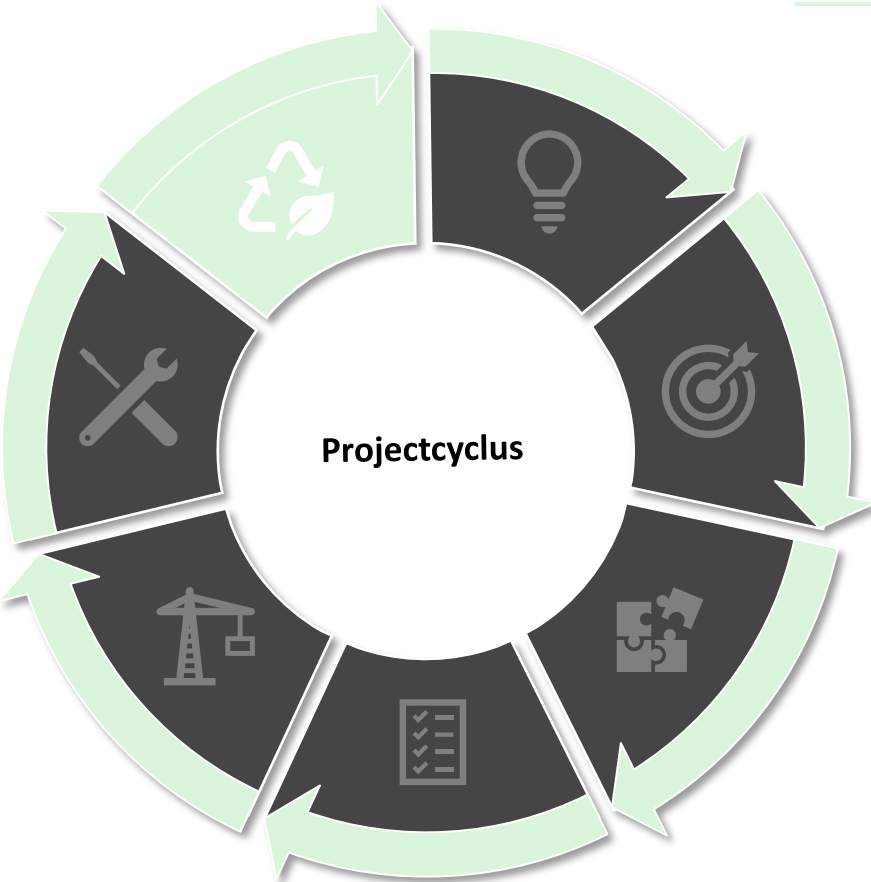


Slopers/oogsters: zorg ervoor dat zoveel mogelijk materialen die vrijkomen uit de sloop van gebouwen en infrastructuur worden hergebruikt of gerecycled tot bouwstenen voor nieuwe bouwmaterialen.



Vergunningverleners, toezicht en handhaving: Beoordelen aanvragen voor sloop of herbestemming en zorgen dat het proces aan wet- en regelgeving voldoet.

Projectcyclus



Agendavorming

Beleidsontwikkeling

Beleidsdoorwerking

Uitvoering

Terugkoppeling

Reguleren: Instrumenten die de mogelijkheden van partijen beperken of verruimen.

✓ Omgevingsvisie

✓ Handboek IOR

✓ Beeldkwaliteitsplan

✓ Parkeernorm

✓ Omgevingswaarden

✓ Omgevingsplan

✓ Experimenteerbepaling

✓ Omgevingsvergunning

✓ Toezicht en handhaving

Richting geven: Instrumenten die de keuzes van partijen beïnvloeden.

✓ Verkenning TBB

✓ Gebieds- en woonvisies

✓ Omgevingsprogramma

✓ Zelf het goede voorbeeld geven met gemeentelijk vastgoed.

✓ Monitoring en evaluatie

✓ Grond-, participatie- en tenderbeleid/strategie

✓ Visie op waardecreatie (o.a TCO en CO₂-budget)

✓ Toets bodem en watersturend

✓ Quickscan flora en fauna

✓ Materiaalstroomanalyse

Verbinden: Instrumenten die de organisatie en samenwerking van partijen bespoedigen.

✓ Werkbezoek

✓ Prestatieafspraken met woningcorporaties

✓ Omgevingsdialoog

✓ Aanspreken van bestuurders: confronteren/aanmoedigen

Stimuleren: Instrumenten die de (in)directe kosten/risico's voor partijen verlagen.

✓ Subsidies en fondsen



Reguleren: Instrumenten die de mogelijkheden van partijen beperken of verruimen.

✓ **Actief grondbeleid**
(verwerving, Wvg)

✓ **Gronduitgifteovereenkomst**

✓ **Emissieloos bouwen**

✓ **Beheerplan**

✓ **Circulaire sloopovereenkomst**

✓ **Anterieure overeenkomst**

✓ **Sloopmelding**

✓ **Bestemmingsplan**

✓ **BKP en Welstandscriteria**

Richting geven: Instrumenten die de keuzes van partijen beïnvloeden.

✓ **Gebiedsvisie / NvU**

✓ **Tenderstrategie**

✓ **Benut braakliggend terrein.**

✓ **Voorbeeldenboek**

✓ **Stedenbouwkundig plan**

✓ **MER**

✓ **Bewustwording bewoners**

✓ **Participatiestrategie**

✓ **Spelregelkaart**

✓ **Placemaking**

✓ **TCO en CO2-budet als startpunt voor GREX en VEX**

Verbinden: Instrumenten die de organisatie en samenwerking van partijen bespoedigen.

✓ **Omgevingsdialoog**

✓ **Marktconsultatie**

✓ **Gemeente als grondstoffenmakelaar**

✓ **Materialenpaspoort**

✓ **Procesbegeleiding en conflictbestrijding**

Stimuleren: Instrumenten die de (in)directe kosten/risico's voor partijen verlagen.

✓ **Korting op bouwleges**

✓ **Rekenen met restwaarde**

✓ **Subsidies en fondsen**

✓ **Gemeente als *launching customer* met eigen gemeentelijk vastgoed**

Opdrachtgever: provincie Utrecht

Dit document is tot stand gekomen op basis van de inzet van de Metropoolregio Amsterdam en de provincie Noord-Holland.