

Modelteksten circulair en toekomstbestendig bouwen in de anterieure overeenkomst

<i>Algemene bepalingen voor juridische borging (1 t/m 4)</i>	
<i>1. Indeling naar vrijwillige bepalingen</i>	<i>3. Juridische voorlichting</i>
<i>2. Vrijwillig en gelijkwaardig</i>	<i>4. Gevolgen niet-nakoming</i>
<i>Algemene verplichtingen (5 t/m 12)</i>	
<i>5. Zorgplicht</i>	<i>9. Toekomstbestendige derden</i>
<i>6. Leveringszekerheid en economie</i>	<i>10. Optimalisatie zorgplicht</i>
<i>7. Circulair bouwen</i>	<i>11. Financiële mogelijkheden</i>
<i>8. Ondertekening convenanten/deals</i>	<i>12. Wijziging wet- en regelgeving</i>
<i>Specifieke verplichtingen (13 t/m 17)</i>	
<i>13. Toetsing en evaluatie</i>	<i>16. Natuurinclusief, biodivers, klimaatadaptatie</i>
<i>14. Demonteerplan en materiaalpaspoort</i>	<i>17. Beeldkwaliteitplan</i>
<i>15. Openbare ruimte en overige ruimtes</i>	
<i>Bepalingen die raken aan Besluit Bouwwerken Leefomgeving (18 t/m 20)</i>	
<i>18. Gebiedsindicatoren</i>	<i>20. MPG</i>
<i>19. Gebouwindicatoren</i>	

Inhoudsopgave

Inhoud

1.	Anterieure overeenkomst	3
1.1	Beschrijving instrument.....	3
1.2	Verhouding met hogere regelgeving (23.7 Ow)	3
1.3	Onderwerpen niet onder de reikwijdte van 23.7.....	4
1.4	Opbouw	4
1.5	Juridische context.....	5
1.6	Modelteksten	5
1.6.1	Bepalingen die niet raken aan Bbl.....	5
1.6.2	Bepalingen die raken aan Bbl	10

1. Anterieure overeenkomst

1.1 Beschrijving instrument

De anterieure overeenkomst ziet op het kostenverhaal bij gebieds- of locatieontwikkeling. De grondslag is te vinden in artikel 13.13 lid 1 Omgevingswet. De overeenkomst geldt als een alternatieve, privaatrechtelijke wijze voor het overeenkomen van verhaal van kosten die aan de ontwikkeling zijn gekoppeld en die de gemeente verhaalt. Met deze overeenkomst is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig. De overeenkomst gaat vooraf (is anterieur) aan een planwijziging of BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit).¹

Het kostenverhaal ziet op de verplichte kostensoorten (artikel 13.11 Ow) en kan daarnaast grondslag bieden voor de vrijwillige financiële bijdrage voor ontwikkelingen van een gebied (artikel 13.22 Ow). Daarvoor dient wel een grondslag te zijn in de omgevingsvisie of een omgevingsprogramma.

In de praktijk komen partijen diverse zaken overeen in de anterieure overeenkomst, in aanvulling op deze bepalingen. Dit biedt ruimte om ook onderwerpen op te nemen inzake duurzaamheid en circulaire economie. Dit zijn in feite aanvullende bepalingen met een andere grondslag. Uit praktische overwegingen worden deze gecombineerd in één overeenkomst.

1.2 Verhouding met hogere regelgeving (23.7 Ow)

Twee belangrijke aandachtspunten gelden.

1. Het is niet de bedoeling via contracten (privaatrechtelijk) zaken te regelen die eigenlijk horen bij de publiekrechtelijke bevoegdheden van de gemeente. Dat noemt men ook wel de tweewegenleer of het doorkruisingsverbod. Als de afspraken zijn vastgelegd in publiekrechtelijke onderdelen (zoals in het omgevingsplan, de vergunning of de BOPA), dan lijkt hiervan geen sprake.
2. Artikel 23.7 Omgevingswet bepaalt, kort gezegd, dat privaatrechtelijk geen voorwaarden mogen worden overeengekomen over de onderwerpen waarvoor regels zijn opgenomen in artikel 4.21 Ow of met betrekking tot het onderwerpen over bouwen geregeld in hoofdstuk 5 Ow, behalve in later te behandelen uitzonderingen.

Toelichting bij 2.

Artikel 4.21 Ow stelt regels voor:

1. bouwactiviteiten, sloopactiviteiten en het gebruik en het in stand houden van bouwwerken;
2. met het oog op:
 - a. het waarborgen van de veiligheid,
 - b. het beschermen van de gezondheid,
 - c. duurzaamheid en bruikbaarheid;
3. deze regels strekken er in elk geval toe dat:
 - a. de minimumkwaliteit van bestaande en te bouwen bouwwerken is gewaarborgd,
 - b. een brandveilig gebruik van bouwwerken is gewaarborgd,
 - c. de veiligheid en de gezondheid in de directe omgeving van het bouwen en slopen is gewaarborgd,

¹ Zie nader ook de handreiking kostenverhaal van het IPLO, hst. 5:
<https://iplo.nl/publish/pages/200052/handreiking-kostenverhaal-en-financi-le-bijdragen-omgevingswet.pdf>.

- d. de toegankelijkheid van nieuw te realiseren bouwwerken en de directe omgeving daarvan voor mensen met een functiebeperking is gewaarborgd.

Specifiek voor de term 'duurzaamheid' blijkt uit de memorie van toelichting dat 'duurzaamheid kan worden gezien als een verzameling van bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu).

Uit de literatuur en de wetsgeschiedenis volgen de volgende uitzonderingen:

- a. indien op grond van de experimenteerbepaling ontheffing is verkregen voor bepaalde eisen van het Bbl, dan kunnen binnen die kaders eisen worden gesteld.
- b. maatwerkregels en maatwerkvoorschriften. In anterieure overeenkomsten kan naar die maatwerkregels worden verwezen. Ook kunnen komende maatwerkregels/ maatwerkvoorschriften worden aangekondigd. Deze zullen dan wel vervolgens daadwerkelijk moeten worden vastgesteld, willen deze bindende werking hebben. Hoeveel ruimte hier voor gemeentes precies is, zal uit de rechtsontwikkeling moeten blijken. In de literatuur wordt hier wisselend over gedacht.
- c. contracteren op basis van gelijkwaardigheid. Het staat gemeenten wel vrij om op basis van vrijwillige onderlinge afspraken meer af te spreken dan in de (bouw)regelgeving is vastgelegd. Belangrijk is dat partijen op basis van een gelijkwaardige positie dit overeenkomen. De ruimte en reikwijdte zijn ook hier onderwerp van discussie en zullen uit de rechtsontwikkeling moeten blijken.

1.3 Onderwerpen niet onder de reikwijdte van 23.7

Naast de uitzonderingen genoemd in de vorige paragraaf, lijken ook afspraken over de volgende zaken mogelijk:

- a. eisen die niet zien op bouwtechnische voorschriften aan bouwwerken, zoals:
 - i. eisen op gebiedsniveau;
 - ii. eisen op kavelniveau;
 - iii. eisen aan de terreininrichting;
- b. eisen die blijkens de wetsgeschiedenis toegelaten zijn:
 - i. ruimtelijke kwaliteit
 - ii. stedenbouwkundige kwaliteit
- c. eisen die zien op andere onderwerpen dan geregeld in het Bbl, zoals:
 - i. klimaatadaptatie; bescherming tegen wateroverlast/-tekort en hitte-/koude-overlast
 - ii. grondstoffenzekerheid en stimuleren lokale economie
 - iii. evaluatie, transparantie inzake prestaties, bouwwijzen
 - iv. mobiliteit; parkeernorm

1.4 Opbouw

In de praktijk is een grote behoefte aan concrete voorbeelden en mogelijkheden. Daarom zijn zoveel mogelijk modelteksten uitgewerkt.

De teksten zijn gecategoriseerd als volgt:

- Bepalingen die niet raken aan Bbl.
- Bepalingen die raken aan Bbl, maar op basis van gelijkwaardigheid zijn toegestaan.

Om toepassing makkelijk te maken, zijn de voorbeelden opgedeeld in drie soorten: licht, medium, ambitieus. Daarmee is bedoeld:

- Licht. Juridisch houdbaar indien op juiste wijze gehanteerd en ingericht.
- Medium. Juridisch waarschijnlijk, enige onzekerheid voor rechtsontwikkeling
- Ambitieuw. Juridisch minder zeker, kent risico's

1.5 Juridische context

In het algemeen geldt dat het voor alle teksten belangrijk is deze toe te spitsen op de concrete situatie en de juridische context. Begeleiding of advisering door rechtskundigen is daarbij belangrijk.

De teksten zijn met zorg samengesteld. Aan de teksten kunnen echter geen rechten worden ontleend. Toepassing is onder eigen verantwoording.

Er is nog de nodige rechtsontwikkeling te verwachten in de praktijk. Dat betekent dat de modelteksten nog niet zijn getoetst door de (hoogste) rechter. Het risico bestaat dus dat een rechter oordeelt dat een regel niet toelaatbaar is en deze onverbindend verklaart.

1.6 Modelteksten

Bij de modelteksten is verwezen naar bekende systematieken, platforms en organisaties. Deze zijn niet uitputtend bedoeld.

1.6.1 Bepalingen die niet raken aan Bbl

A. Algemene bepalingen voor juridische borging

1. **Hoofdstukindeling.** (licht) Technische eis aan inrichting overeenkomst: maak binnen de overeenkomst onderscheid tussen de verschillende grondslagen waarop de anterieure overeenkomst rust. Beschrijf een apart hoofdstuk inzake 'vrijwillig overeengekomen nadere afspraken'.
Toelichting: hiermee wordt expliciet gemaakt dat partijen op basis van vrijwilligheid en gelijkwaardigheid tot aanvullende afspraken zijn gekomen. Het in een apart hoofdstuk opnemen maakt dit meer duidelijk en voorkomt vermenging van onderwerpen.
2. **Vrijwillig en gelijkwaardig.** (medium) Tekstvoorstel: Deze aanvullende bepalingen zijn op basis van vrijwilligheid en gelijkwaardigheid tussen partijen overeengekomen.
[Optioneel: partijen zijn zich er van bewust dat er onzekerheid bestaat in de rechtspraak, literatuur en wetsgeschiedenis over dit onderwerp. Ter voorkoming van deze onzekerheid en ter voorkoming van geschillen, binden partijen zich voor deze bepaling en de interpretatie daarvan voor de overige bepalingen van deze overeenkomst jegens elkaar aan een vaststelling daarvan. Bestemd om ook te gelden voor zover zij van de tevoren bestaande rechtstoestand mocht afwijken.]
*Toelichting: hiermee wordt expliciet gemaakt dat partijen op basis van vrijwilligheid en gelijkwaardigheid tot aanvullende afspraken zijn gekomen.
De optionele toevoeging geeft een verdere borging op grond van artikel 7:900 BW, daarmee wordt dit deel van de overeenkomst gezien als 'vaststellingsovereenkomst'. Daarmee zal deze minder snel ongeldig worden verklaard.*
3. **Juridische voorlichting.** (licht) Tekstvoorstel: Partijen hebben zich juridisch laten bijstaan, hebben de gevolgen van de bepalingen in de overeenkomst laten toetsen en zijn daarmee bekend.
Toelichting: het is belangrijk dat beide partijen zich goed hebben laten informeren over de juridische gevolgen van de inhoud van de overeenkomst. Dit is ook een relevante omstandigheid bij een eventuele rechterlijke toetsing. Dit is normaal gesproken een bepaling op te nemen bij 'overige bepalingen' aan het einde van de overeenkomst

4. **Gevolgen niet-nakoming.** (medium) Tekstvoorstel:

1. Indien enige verplichting, zoals omschreven in artikelen [X] niet wordt nagekomen, dan gelden de regels van het Burgerlijk Wetboek. Daarbij heeft te gelden dat deze verplichtingen onlosmakelijk zijn gekoppeld aan de overige gemaakte afspraken [optioneel: en de vrijwillige financiële bijdrage]. Ter voorkoming van uitvoerige heronderhandelingen over deze kosten, komen partijen overeen dat deze forfaitair opnieuw worden vastgesteld, volgens de standaard, zoals omschreven in bijlage [X].

Toelichting: deze optie biedt een mogelijkheid om financiële consequenties te koppelen aan de niet-nakoming van bepaalde overeengekomen resultaten. Hier is er voor gekozen deze in de bijlage [X] zelf op te nemen met bijvoorbeeld een financiële waarde of % benoemd per stap dat wordt afgeweken van de indicator. Een mogelijkheid is ook de waarde te koppelen aan wat de gemeente in de Grondexploitatie voor deze post heeft opgenomen (leg de juiste versie daarbij vast). Dit zal in de praktijk een intensiever onderhandelingsproces betekenen. Bovendien zal bekeken moeten worden wat de kosten zijn voor het behalen van de resultaten. Om te voorkomen dat de partij de boete al 'inprijs' in de onderhandelingen.

2. Indien enige afspraak van deze overeenkomst niet wordt of kan worden nagekomen door een gerechtelijke uitspraak, zullen partijen in overleg treden over de gevolgen. Daarbij zullen partijen zoveel als mogelijk invulling geven aan de zorgplicht die op hen rust en de beoogde doelstellingen van deze overeenkomst. In het geval één of meerdere bepalingen betreffende [X] niet worden of kunnen worden nagekomen, heeft te gelden dat de daarmee direct samenhangende bepalingen, zijnde [Y] eveneens moeten worden herzien.

Toelichting: deze bepaling is van belang als een deel van de overeenkomst niet kan worden nagekomen door een gerechtelijke uitspraak. Op deze wijze wordt in overleg bepaald hoe zoveel mogelijk toch uitvoering kan worden gegeven aan de zorgplicht en de beoogde doelstellingen met dat deel van de overeenkomst. Met [X] kan verwezen worden naar de bepalingen die essentieel zijn, dan wel enig risico kennen. Die bepalingen kunnen worden gekoppeld aan andere bepalingen, te noemen onder [Y], die bijvoorbeeld zien op de financiële bepalingen of andere belangrijke bepalingen voor de contractpartij. Daarmee zijn partijen zich ervan bewust dat deze met elkaar samenhangen en wat de gevolgen zijn als [X] wegvalt.

Alternatief kan de laatste zin worden vervangen door: In het geval één of meerdere bepalingen betreffende [X] niet worden of kunnen worden nagekomen, heeft te gelden dat deze de kernbepalingen van de overeenkomst vormen en onlosmakelijk samenhangen met de gehele overeenkomst.

Toelichting: in deze variant komt de hele overeenkomst te vervallen als de bepalingen onder [X] niet kunnen worden nagekomen. Dit maakt het aanvechten van deze bepalingen minder aantrekkelijk. De bepaling heeft potentieel wel veel impact en kan ook leiden tot mogelijk verkeerd gebruik. De consequenties en inrichting zijn hierbij erg belangrijk om goed over na te denken en te verwoorden.

B. *Algemene verplichtingen*

5. **Zorgplicht.** (medium) Tekstvoorstel: Partijen hebben een wederzijdse zorgplicht mensenrechten te respecteren en in dat kader om klimaatverandering tegen te gaan en de doelstellingen van het Verdrag van Parijs te halen. Daarbij is het doel van partijen binnen de planetaire grenzen te opereren.

Toelichting: de zorgplicht is gebaseerd op het eerbiedigen van mensenrechten en op diverse gerechtelijke uitspraken die deze zorgplicht bevestigen. Ten aanzien van de zorgplicht voor de

overheid volgt dit uit: KlimaSeniorinnen-arrest², Urgenda-arrest³, Shell-arrest⁴ en diverse andere internationale uitspraken. Uit het Shell-arrest vloeit ook de zorgplicht voor bedrijven voort. Dat ook decentrale overheden gebonden zijn aan de zorgplicht, blijkt uit het volgende. De Nederlandse staat en al haar verbonden organen zijn rechtstreeks gebonden aan bepalingen van het Europees Verdrag voor Rechten van de Mens (EVRM)⁵. Diverse gemeentes hebben zichzelf verbonden aan het Parijsakkoord. Niet alleen lidstaten, ook gemeenten kunnen geconfronteerd worden met een beroep op een schending van het EVRM, en rechters die een dergelijke schending aannemen⁶. Dit komt ook terug in de literatuur⁷. De verplichting van tot het naleven van mensenrechten is overigens ook in de grondwet verankerd. Artikel 93 van de Grondwet stelt vast dat internationaal recht automatisch van kracht is in de Nederlandse rechtsorde, waardoor gemeenten rechtstreeks gebonden zijn aan deze verplichtingen, zonder tussenkomst van de rijksoverheid. Artikel 94 van de Grondwet bepaalt daarnaast dat internationaal recht boven nationaal recht gaat, waardoor gemeenten verplicht zijn om bij tegenstrijdigheid nationale wetgeving buiten toepassing te laten. De planetaire grenzen zijn daarop een logische aanvulling. Immers, ook die zijn essentieel om de bescherming van mensenrechten voor de inwoners binnen het grondgebied van de gemeente te borgen.⁸

6. **Leveringszekerheid en economie.** (licht) Tekstvoorstel: Partijen zien een groot belang in het vergroten van leveringszekerheid van grondstoffen en het stimuleren en borgen van meer lokale en regionale economische activiteit.

Toelichting: dit is een doelstelling die buiten de reikwijdte van het Bbl valt. En welke een handvat kan bieden voor bepaalde maatregelen of bepalingen.

7. **Circulair bouwen.** (medium) Tekstvoorstel: Het belang van circulair bouwen is daarmee groot, zowel gelet op de zorgplicht, de leveringszekerheid, de economie als diverse andere aspecten, zoals een schonere leefomgeving en milieu en herstel van biodiversiteit. Om hier aan te voldoen, zal er ook anders gebouwd moeten worden. Om circulair bouwen te bevorderen wordt als uitgangspunt de volgende circulaire ontwerpprincipes gehanteerd: Preventie, Milieu-impact, Materiaalgebruik en Waardebehoud, zoals nader omschreven in de leidraad gebouw van Het Nieuwe Normaal, versie [X], aangevuld met Preventie, zoals nader omschreven in [Y].

8. **Ondertekening convenanten.** (medium) Tekstvoorstel: Partijen komen overeen nader te noemen convenanten, deals en manifesten uiterlijk per ondertekeningdatum van de AOK te ondertekenen, te zullen nakomen en uitvoeren [optioneel: alsmede de eventuele opvolgers of nieuwere versies van die convenanten direct bij inwerkingtreding of uiterlijk binnen 30 dagen nadien te ondertekenen en zich aan de voorwaarden daarvan te houden, zonder tussentijdse opzegging]. Het betreffen: [X]

Toelichting: het staat partijen vrij gezamenlijk te kiezen zich aan te sluiten bij convenanten en deals, zoals het Convenant Toekomstbestendig Bouwen, Manifest Het Nieuwe Normaal, etc. Hiermee laten partijen zien projectoverstijgend en langdurig gecommitteerd te zijn aan gezamenlijk na te streven doelen. De optionele toevoegingen borgen ook gecontinueerde

² Europees Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM) 9 april 2024, ECLI:CE:ECHR:2024:0409JUD005360020 (Verein KlimaSeniorinnen Schweiz and others/Zwitserland).

³ Hoge Raad 20 december 2019, ECLI:NL:HR:2019:2006 (Urgenda).

⁴ Hof Den Haag 12 november 2024, ECLI:NL:GHDHA:2024:2099 (Shell).

⁵ T. Barkhuysen, M.L. van Emmerik & E.R. Rieter, 'Procederen over mensenrechten onder het EVRM, het IVBPR en andere VN-verdragen', Nijmegen: Ars Aequi 2008 (2e druk) p. 15 en artikel 1 EVRM: "De Hoge Verdragsluitende Partijen verzekeren een ieder die ressorteert onder haar rechtsmacht de rechten en vrijheden die zijn vastgesteld in de Eerste Titel van dit Verdrag".

⁶ Bijvoorbeeld Hoge Raad 9 juli 2004, ECLI:NL:HR:2004:AO7721 (Aansprakelijkheid na oudejaarsrellen), maar ook recentelijk: Rb. Amsterdam 14-02-2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:726, m.nt. A.A. Mulder – gemeente Amsterdam veroordeelt voor schending 14 EVRM.

⁷ Y. El Marchouhi (NautaDutilh), De nationale klimaatpak: de (afdwingbare) rol van decentrale overheden in het bestrijden van klimaatverandering, Gst. 2024/56.

⁸ Special Reporter to the UN; David R. Boyd, Report on the issue of human rights obligations relating to the enjoyment of a safe, clean, healthy and sustainable environment, "Business, planetary boundaries, and the right to a clean, healthy and sustainable environment, Human Rights Council 26 February – 5 April 2024, 55 session, GE.23.25836.

deelname, ook van eventuele opvolgende documenten. Daarbij is het belangrijk dit goed af te stemmen met contractpartijen, omdat aanpassingen soms substantiële consequenties kunnen hebben. Aangezien veel van dit soort overeenkomsten eenvoudig tussentijds opzegbaar zijn, is de laatste zinsnede toegevoegd. Onder [X] kan een lijst worden opgenomen van de reeds getekende of te tekenen overeenkomsten.

9. **Duurzame derden.** (licht) Tekstvoorstel: Partijen komen overeen dat zij zich zullen laten bijstaan door inhoudelijk deskundigen op het gebied van [de thema's van het convenant toekomstbestendige woningbouw, versie [X]]. Partij [X] verwacht derden in te schakelen bij de uitvoering van [Het project], zoals architecten, adviseurs in de brede zin van het woord, (onder)aannemers, etcetera. De keuze voor deze derden zal [X] in belangrijke mate op basis van duurzaamheidscriteria maken, waarbij zij op eerste verzoek van gemeente direct onderbouwd inzicht geeft over de voorwaarden, het verloop en de wijze van het selectieproces, alsmede de inkoop- en contractvoorwaarden.

[Optioneel: de gemeente stelt een team beschikbaar met interne en externe experts [voor ... uren]. Periodiek [bijvoorbeeld elke 3 maanden] vindt er een overleg plaats ten behoeve van optimalisatie van de invulling van [de overeengekomen thema's, bijvoorbeeld van het convenant] om voortgang te borgen, wederzijdse behoeften in kaart te brengen en mogelijke barrières vroegtijdig in kaart te brengen. Partijen kunnen experts van buiten uitgenodigd om het proces te versnellen en benodigde kennis en expertise in te brengen (deze zullen niet ten laste van partij [X] vallen).

Toelichting: op deze wijze is geborgd dat de contractpartij expertise op het gebied van de gewenste expertise inkoopt, of tenminste een belangrijke rol laat spelen bij de selectie van derden. Dit kan ook specifiek gemaakt worden de thema's uit het convenant of andere, aanvullende thema's. De eisen kunnen daarnaast beperkt worden tot alleen geldend voor bepaalde derden.

De gemeente kan overwegen zelf experts in te schakelen of aan te dragen. Sommige provincies, city deals of andere instanties kunnen worden ingezet voor inhoudelijke ondersteuning, soms ook gesubsidieerd of kosteloos ter beschikking gesteld.

10. **Optimalisatie zorgplicht.** (licht) Tekstvoorstel: Partijen zullen de in artikel [X] genoemde zorgplicht gezamenlijk invullen en zullen deze zorgplicht zelfstandig en gezamenlijk optimaliseren gedurende de duur van deze overeenkomst. Daaronder verstaan partijen ook het betrekken van hun ketenpartners en in te zetten derden. En partijen zullen mogelijkheden aandragen en voorstellen, wanneer optimalisatie mogelijk is en hoe deze in te zetten in deze overeenkomst.

Toelichting: dit zorgt er voor dat beide partijen ook tijdens de looptijd van de overeenkomst zullen blijven werken aan verder optimaliseren van de voorwaarden. [X] is nog in te vullen en verwijst naar de bepaling waarin de zorgplicht is omschreven.

11. **Financiële mogelijkheden.** (licht) Tekstvoorstel: Partijen zullen de in artikel [X] genoemde zorgplicht gezamenlijk invullen, door ook gezamenlijk te onderzoeken of aanvullende financiering mogelijk is hiervoor, zoals (subsidies, kortingen, regelingen, ontheffingen. Partijen [zullen/spannen zich in om] gevonden mogelijkheden gezamenlijk voor te bereiden en in te dienen. Daarbij gelden in elk geval de volgende mogelijkheden: [Y]

Toelichting: dit borgt dat partijen ook serieus en gezamenlijk kijken naar mogelijkheden van aanvullende financiering voor aanvullende mogelijkheden. De optie is opgenomen ook gezamenlijk aanvragen hiervoor in te dienen. Dit kan meer verplichtend (zullen) of meer inspannend (spannen zich in om). [X] is nog in te vullen en verwijst naar de bepaling waarin de zorgplicht is omschreven. [Y] is optioneel in te vullen en verwijst naar eventuele regelingen die al in beeld zijn of zullen worden onderzocht.

12. **Wijziging wet- en regelgeving.** (medium) Tekstvoorstel: Het kan zijn dat na ondertekening van deze overeenkomst een wetwijziging, een gerechtelijke uitspraak, of wijziging van rijks-, provinciaal-, gemeentelijk-, waterschap- of ander direct relevant beleid, inwerking treedt. Indien daaruit volgt dat criteria op één of meerdere van de thema's zoals benoemd in [X] zijn of worden

aangescherpt, dan zijn deze per omgaande van toepassing op deze overeenkomst. Partijen zullen de consequenties daarvan bespreken en nader overeenkomen.

Toelichting: deze bepaling borgt dat aangescherpte eisen van toepassing zijn of worden op de overeenkomst, in elk geval voor de bepalingen genoemd in te vullen onder [X]. De eventuele overige consequenties zullen partijen onderling moeten overeenkomen. Dit voorkomt dat het project met achterhaalde criteria wordt uitgevoerd, terwijl dat niet wenselijk is. Dit tekstvoorstel is ruim opgezet, partijen kunnen kiezen voor een 'kleinere' scope van wijzigingsmogelijkheden.

C. Specifieke bepalingen: informatie, transparantie en toetsing

13. **Toetsing en evaluatie.** (licht) Tekstvoorstel: Partij [X] zal [Het project] inhoudelijk laten toetsen en evalueren op basis van de indicatoren van [X] op de volgende momenten: [Y]. De resultaten worden onverwijld verstrekt aan de gemeente, uiterlijk binnen 14 dagen nadat deze door [X] zijn ontvangen. Partijen treden na iedere evaluatie in gesprek over de resultaten en eventuele aanpassingen en verbetermogelijkheden.

Toelichting. Door het project te toetsen aan indicatoren, krijgen partijen een beeld van de resultaten en de bijdrage aan de doelstellingen. Toe te passen indicatoren kunnen zijn, die gehanteerd worden in: Het Nieuwe Normaal, Convenant Toekomstbestendig Bouwen, maar ook andere indicatoren zoals MPG, GPR, etc. Onder [Y] kunnen de minimale momenten worden geformuleerd. Denk bijvoorbeeld aan: Voorlopig Ontwerp, Definitief Ontwerp, bij de (vergunning)bouwaanvraag en bij oplevering.

14. **Demonteerplan en materiaalpaspoort.** (licht) Tekstvoorstel: Partij [X] overlegt de volgende documenten bij oplevering:

- een circulair demonteerplan met de volgende kenmerken [Y]
- een materialenpaspoort van gebouw, de gehele kavel, inclusief ondergrond [indien van toepassing: het gerealiseerde plangebied | de gerealiseerde openbare ruimte | alle beplanting, met de volgende kenmerken [Z]

Toelichting: deze proceseisen vallen buiten Bbl en dragen bij aan minder afval en overlast bij sloop/demontage en kunnen leiden tot lagere kosten en meeropbrengst door hoogwaardige hergebruikmogelijkheden. [Y] en [Z] zijn nog in te vullen en kunnen worden toegeschreven op de gewenste systematiek, detailniveau en overige eisen/wensen.

D. Specifieke bepalingen: inhoudelijke eisen

15. **Openbare ruimte en overige ruimte.** (licht) Tekstvoorstel: Partijen gebruiken ambitieuze indicatoren voor de volgende onderdelen

- alle openbare ruimte, zijnde in elk geval [A1];
 - o te realiseren indicatoren: [B1]
- alle niet-bouwwerken in [Het project], zijnde in elk geval [A2];
 - o te realiseren indicatoren: [B2]

Partij [X] toont – met berekeningen en toelichting onderbouwd - aan hoe de indicatoren worden en zijn gerealiseerd, op de volgende momenten [Y].

Toelichting: deze onderdelen vallen niet onder Bbl en kunnen dus ambitieus worden gerealiseerd. Diverse indicatoren zijn denkbaar, zoals Paris Proof, die van de Nationale Aanpak Biobased Bouwen, Het Nieuwe Normaal, Convenant Toekomstbestendig Bouwen, etcetera. Onder A1 en A2 kan worden omschreven welke delen het betreft, eventueel door te verwijzen naar een tekening en bijlage, of een ander document waarin dit nader is omschreven. Onder B1 en B2 zijn de indicatoren op te nemen. Onder [Y] kunnen momenten worden geformuleerd, zoals bijvoorbeeld bij Definitief Ontwerp en bij oplevering.

16. **Natuurinclusiviteit, biodiversiteit en klimaatadaptatie.** (licht) Tekstvoorstel: Partijen passen bij [Het project] de strategie toe op [natuurinclusiviteit en biodiversiteit] die geldt binnen de gemeente, zoals nader omschreven in bijlage [X]. Meer in het bijzonder zal ecologisch onderzoek worden uitgevoerd in overleg met de gemeente naar de beste inrichting, rekening houdend met de soortenmanagementplannen en de doelstellingen op natuur, groen/blauw en biodiversiteit. zacht

Toelichting: deze bepaling is van belang indien de gemeente beleid heeft op het gebied van biodiversiteit op gebiedsniveau. Hoe grote het project waar de overeenkomst op ziet, des te meer is deze bepaling van belang. Onder [X] kan verwezen worden naar nadere documentatie of omschrijving.

Naast biodiversiteit kan ook de strategie voor klimaatadaptatie en ander thema's van belang zijn, indien dit aanvullend is op de indicatoren genoemd in het vorige tekstvoorstel inzake openbare ruimte en niet-bouwwerken. Voor bouwwerken gelden de voorstellen omschreven onder [\[Bepalingen die raken aan het Bbl\]](#).

17. **Beeldkwaliteitsplan.** (medium) Tekstvoorstel: de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing is zoveel mogelijk gericht op een groene en natuurlijke uitstraling. Dit is nader uitgewerkt in [X].

- Voorkeursmaterialen zijn biobased [eventueel expliciet benoemen welke].
- De gevels zijn bedekt met levende beplanting, van biologische, inheemse soorten (geen r-soorten).
- Geen voorkeursmaterialen zijn beton, baksteen, kunststof of andere abiotische materialen, zoals gedefinieerd in het Lexicon van CB'23.

De openbare ruimte en kavels zijn zoveel mogelijk ingericht met een groene, natuurlijke en zachte uitstraling. Er wordt zo min mogelijk verharding toegepast.

- Erfafscheidingen zijn groen ingericht. Daaronder wordt verstaan: van levende, natuurlijke materialen, nader uitgewerkt in [Y]. Als dit zeer bezwaarlijk is, worden biobased materialen van aantoonbaar verantwoorde afkomst toegepast, zoals FSC.
- De gevels en daken worden eveneens groen ingericht.

Toelichting. Het beeldkwaliteitsplan is onderdeel van het omgevingsplan. In de praktijk wordt dit ook wel in samenspraak met de ontwikkelaar(s) uitgewerkt en afgestemd. In elk geval waar het de bouwkavels raakt. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte en bevat toetsbare criteria. Het is een verbindend element tussen landschap, architectuur en stedenbouw. Het plan geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de vormgeving van bebouwing en de inrichting van de ruimte. Het is mogelijk om een concreet beeldkwaliteitsplan te gebruiken om regels in het omgevingsplan verder in te vullen met randvoorwaarden over materialen zoals hergebruikte en hernieuwbare materialen. Dit kan resulteren in een bouwplan met prestaties op circulair bouwen, maar aangezien deze regel niet mag leiden tot een strengere norm kan dit alleen als het geen technisch voorschrift bevat. Het is wel mogelijk om te sturen op een uitstraling of beeld dat groen, houtachtig, nostalgisch, industrieel, etc. oogt. Met daarbij een nadere omschrijving met welke materialen dit ingevuld wordt. In bijlage [X] en [Y] kunnen de voorkeursmaterialen, uitgangspunten, beelden en schetsen worden toegevoegd.

1.6.2 Bepalingen die raken aan Bbl

Als hiervoor omschreven, dit onderdeel vraagt extra juridische aandacht. Het is belangrijk de bepalingen toe te spitsen op de concrete situatie en context en op basis daarvan juridisch te toetsen. Generieke toepassing is niet te adviseren.

18. **Gebiedsindicatoren.** (medium) Tekstvoorstel: Ieder der partijen verbindt zich binnen het [projectgebied] zodanig te bouwen dat:

- **Optie 1:** het gebied 'Paris Proof' wordt gerealiseerd. Onder Paris Proof wordt verstaan: een totaal voor het gebied op te stellen CO₂-equivalenten budget, inclusief materiaalgebonden emissies. In bijlage [X] is dit budget en de onderlinge verdeling daarvan opgenomen. Dit budget wordt regelmatig in samenspraak bijgewerkt, aan de hand van voortgang van het [project].
- **Optie 2:** het gebied volgens [standaard Y1] wordt gerealiseerd. In bijlage [Y2] zijn de indicatoren en KPI's voor het gebied opgenomen. Deze bijlage wordt regelmatig in samenspraak bijgewerkt, aan de hand van voortgang van het [project].

Toelichting: afspraken op gebiedsniveau raken minder direct aan het Bbl, dat immers ziet op bouwtechnische voorschriften voor bouwwerken. Partijen kunnen gezamenlijk en naar eigen inzicht de doelstellingen binnen het gebied bereiken. Afhankelijk van het soort project, geldt dit in meer of mindere mate. Bij een klein hoogbouw project met weinig overig terrein of openbare ruimte, is bijvoorbeeld minder bewegingsruimte, dan bij een grotere ontwikkeling waar dit wel het geval is.

Bij Optie 1 kan in bijlage [X] een berekening en definitie worden opgenomen, evenals de verdeling tussen partijen en op basis van het bouwprogramma/de huidige plannen en ontwerpen.

Bij Optie 2 kan onder Y1 een standaard worden gekozen, of eventueel een combinatie van standaarden, zoals die van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen, Nationale Aanpak Biobased Bouwen, Het Nieuwe Normaal, of andere standaarden. In bijlage Y2 kunnen de bijbehorende KPI's en beoogde resultaten worden opgenomen.

19. **Gebouwindicatoren.** (medium) Tekstvoorstel: Partij [X] kiest er op basis van vrijwilligheid voor zijn zorgplicht [en eventueel afspraken uit convenanten Y, Z, etc] voor [dit project] in te vullen met de volgende indicatoren en resultaten:

[Optioneel: onderscheid per type woning/bouwwerk of per woning/bouwwerk of per cluster]

- Tenminste [...] % biobased materialen naar [gewicht/volume], zoals gedefinieerd in het Lexicon van CB'23.
- Tenminste [...] % secundaire materialen naar [gewicht/volume], zoals gedefinieerd in het Lexicon van CB'23
- Een maximale CO₂-uitstoot van [...] kilogram [per m² BVO / per m² BVO/per jaar]
- Een maximale [MKI / MPG] van [...]
- [diverse resultaten kunnen nog worden toegevoegd]

Toelichting: wij gaan uit van afspraken gemaakt op basis van vrijwilligheid en met gelijkwaardige positie van partijen. Het is belangrijk te toetsen of dit in de specifieke context van de situatie het geval is. Door dit expliciet op te nemen in de bepalingen, is duidelijk dat beide partijen van deze situatie uit gaan.

Er zijn hier enkele voorbeelden van indicatoren gegeven. Vanuit de diverse standaarden kunnen aanvullende indicatoren worden opgenomen, dan wel onder verwijzing hier, nader worden uitgewerkt in een bijlage.

20. **MPG.** (ambitieuze) Tekstvoorstel: Partijen gaan uit van een aanscherping van de MPG naar 0,5 voor woningen en hanteren dit als wettelijk minimum voor de te realiseren woningen, aangezien deze zal gelden op het moment dat de woningen daadwerkelijk zullen worden gerealiseerd en deze norm passend is binnen de gezamenlijke zorgplicht.

Toelichting: het Bbl is feitelijk pas van toepassing op een bouwwerk op het moment dat de vergunning wordt aangevraagd (of bouwplan wordt gemeld in geval van private kwaliteitsborging). Meeste overeenkomsten die worden gesloten zien op projecten met de nodige doorlooptijd. Indien deze langer is dan de verwachte inwerkingtreding van de aangescherpte MPG, dan lijkt het mogelijk op basis daarvan te contracteren. Eventueel is het mogelijk deze bepaling te koppelen aan bepaling 2 en daarmee ook een overeenkomst in de zin van artikel 7:900 BW.
