

Beleidsregel groen en water bij ruimtelijke ontwikkelingen gemeente Eindhoven,

gelet op:

de artikelen 4:81, eerste lid, 4:83 en 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht, het Groenbeleidsplan 2017, het programma Water- en Klimaatadaptatie Aanpak, het Ontwikkelperspectief centrum en de Verdichtingsvisie binnenstad Eindhoven;

overwegende dat:

initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage dienen te leveren aan het vergroenen van de stad op een manier die bijdraagt aan de doelstellingen klimaatadaptatie, biodiversiteit, gezondheid en identiteit;

met deze beleidsregel een helder toetsingskader is beoogd voor klimaatrobuuste maatregelen ten aanzien van groen en water bij ruimtelijke ontwikkelingen;

de realisatie van nieuw groen bij het toevoegen van woningen en niet-woningen nodig is;

de bestaande beleidsregel groencompensatie hierin onvoldoende voorziet;

door op een groene manier water lokaal te bergen, het water lokaal kan worden gebruikt, verdampt of geïnfiltrerd;

besluit vast te stellen de volgende:

Beleidsregel groen en water bij ruimtelijke ontwikkelingen gemeente Eindhoven

Artikel 1. Definities

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- a. bestaand groen: openbaar groen in eigendom van de Gemeente Eindhoven, of groen in eigendom van derden met de bestemming of functie/gebruiksdoel 'groen'.
- b. bouwwerk: constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren, met inbegrip van de daarvan deel uitmakende bouwwerkgebonden installaties anders dan een schip dat wordt gebruikt voor verblijf van personen en dat is bestemd en wordt gebruikt voor de vaart.
- c. bruto vloer oppervlak (BVO): bruto-vloeroppervlakte als bedoeld in NEN 2580. Inpandige parkeerplaatsen, ter invulling van de parkeereis op basis van het gemeentelijke parkeerbeleid zijn uitgezonderd van het BVO.
- d. compensatie bestaand groen: beplanting die eerder aanwezig was en verwijderd wordt voor een ruimtelijke ontwikkeling en die op grond van voorliggende beleidsregel terug moet komen danwel financieel gecompenseerd moet worden. Fysieke compensatie kan plaatsvinden op maaiveld, dak en gevel.
- e. groen dak: een plat of hellend (>5 graden) horizontaal oppervlak, begroeid met beplanting, niet in de volle grond.
- f. groene gevel: verticale oppervlakken begroeid met beplanting.
- g. groene kaart: de informatieve kaart/ geometrisch informatiepakket met daarop onder meer aangegeven de groenstructuur, groenarme gebieden, groene wiggen, centrumgebied en de bebouwingscontour houtkap als bedoeld in artikel 5.165b Besluit kwaliteit leefomgeving. [Klik hier voor een link naar de groene kaart.](#)
- h. groen op maaiveld: beplanting op het niveau van het grondoppervlak.

- i. groene wiggen: groenstructuren die vanuit het buitengebied tot in het centrum van de stad reiken: groene wig Genneper Parken, groene wig De Karpen en groene wig Brainport park. Zie ook de groene kaart.
- j. groenopgave: de hoeveelheid groen in m² die voor realisatie van de ruimtelijke ontwikkeling moet worden toegevoegd op maaiveld, dak of gevel, dan wel (gedeeltelijk) financieel bijgedragen moet worden.
- k. groenplan/groencompensatieplan: een toelichting op de groene inrichting.
- l. groenwaarde: de waarde (basis, middel of hoog) die is toegekend aan de groenstructuur in een gebied, zoals aangewezen op de groenwaardenkaart (bijlage 2)
- m. infiltreren: het in de loop van tijd wegzakken van water in de bodem, bijvoorbeeld vanuit een ondergrondse krat of wadi. Voor deze beleidsregel is de verticale infiltratie snelheid van belang. Dat is de snelheid waarmee water haaks de bodem inzakt uitgedrukt in Kv (v = verticaal) in meters per dag.
- n. klimaatrobuuste maatregel: maatregel met betrekking tot groen en water die bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt toegepast om hiermee in te spelen op de gevolgen van klimaatverandering.
- o. kwaliteitsniveau: kenmerken van groen, waar een rekenwaarde in m² of verhouding groen/grijs voor water, aan is toegekend.
- p. niet-woning: ieder bouwwerk, of deel daarvan dat niet wordt gebruikt ten behoeve van de functie wonen. Bouwwerken voor studentenhuysvesting, zorg en short-stay worden in deze beleidsregel gerekend als niet-woning.
- q. openbaar groen: parken, plantsoenen en speelveldjes, die het gehele jaar (of een groot deel van het jaar) voor het publiek algemeen toegankelijk zijn en als zodanig gebruikt mogen worden.
- r. plangebied: eigen terrein ter plaatse van de ruimtelijke ontwikkeling.
- s. ruimtelijke ontwikkeling: mogelijk maken van een functie of activiteit die op grond van het vigerende omgevingsplan niet is toegelaten.
- t. toevoegen groen: het aanleggen van beplanting die eerder niet aanwezig was voor invulling van de groenopgave.
- u. wadi: een regenwaterinfiltratievoorziening in de vorm van een groene verdiept gelegen tijdelijke verzamelplaats voor water.
- v. waterberging: voorziening voor het tijdelijk vasthouden van regenwater dat afstroomt vanaf de oppervlakte van een bouwwerk of verharding.
- w. waterbergingsopgave: de hoeveelheid water in m³ die voor realisatie van de ruimtelijke ontwikkeling moet worden geborgen.

Artikel 2. Doel

Deze beleidsregel heeft als doel een afwegingskader te bieden waarmee wordt bepaald of een ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid over het nemen van klimaatrobuuste maatregelen, zoals uitgewerkt in bijlage 1 behorende bij de beleidsregel. Daarnaast is een afwegingskader opgenomen voor compensatie van bestaand groen en voor verzoeken tot beheer en verkoop van gemeentelijk groen.

Artikel 3. Afbakening

Deze beleidsregel is van toepassing:

- a. binnen het gehele grondgebied van de gemeente Eindhoven;
- b. buiten stedelijk gebied, zoals opgenomen in de Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant, geldt de groenopgave uit deze beleidsregel voor zover deze verder reikt dan vereist op grond van de Omgevingsverordening Noord Brabant. Maatwerk is hierop van toepassing;
- c. bij ruimtelijke ontwikkelingen waar woningen worden toegevoegd, vanaf 1 toegevoegde woning;

- d. bij ruimtelijke ontwikkelingen waar niet-woningen worden toegevoegd of uitgebreid vanaf 50 m² BVO;
- e. bij aanvragen voor beheer van gemeentelijk groen door derden;
- f. bij aanvragen tot verkoop van gemeentegrond met de bestemming of functie/gebruiksdoel 'groen', of;
- g. bij aantasting van bestaand groen.

Artikel 4. Invulling van de groenopgave

1. Het leidend principe voor de invulling van de groenopgave is:
 - a. toevoegen nieuw groen in het plangebied, kan dit aantoonbaar (gedeeltelijk) niet, dan;
 - b. toevoegen van nieuw groen op een alternatieve locatie binnen 300 meter (hemelsbreed) van de grens van het plangebied, kan dit aantoonbaar (gedeeltelijk) niet, dan;
 - c. doet de initiatiefnemer een bijdrage aan het groencompensatiefonds (reserve), met inachtneming van artikel 5.
2. De groenopgave geldt niet voor tijdelijke noodopvang van asielzoekers.
3. Toevoegen van nieuw groen in combinatie met een bijdrage aan het groencompensatiefonds is mogelijk.
4. Per toegevoegde woning wordt ter waarde van 8 m² nieuw groen toegevoegd.
5. Voor elke niet-woning wordt ter waarde van 10% van het BVO aan nieuw groen toegevoegd.
6. Nieuw groen heeft een kwaliteitsniveau. Ieder kwaliteitsniveau gecombineerd met een weefactor vertegenwoordigt een waarde in m². De invulling van de weefactoren en kwaliteitsniveaus is uitgewerkt in bijlage 1 behorende bij de beleidsregel.
7. Klimaatrobuuste maatregelen – anders dan het toevoegen van nieuw groen – kunnen gedeeltelijk ingezet worden om aan de groenopgave te voldoen. Dit is uitgewerkt in bijlage 1 behorende bij de beleidsregel.
8. Voor de toepassing van dit artikel wordt de rekentool Klimaatopgave gebruikt. Het resultaat hiervan wordt bij de vergunningaanvraag voor de realisatie van de ruimtelijke ontwikkeling gevoegd. De rekentool staat op <https://rekentool.eindhovenduurzaam.nl/>.
9. Initiatiefnemer dient bij de vergunningaanvraag een groenplan ter goedkeuring in. Het groenplan wordt aangeleverd volgens het format groenplan dat ter beschikking wordt gesteld door de gemeente.
10. De groenopgave, aanleg en instandhouding van het groen wordt met een beoordelingsregel in het omgevingsplan en/of een vergunningsvoorwaarde in de omgevingsvergunning vastgelegd en indien van toepassing opgenomen in de anterieure overeenkomst.
11. Nieuw groen wordt binnen 1 jaar na realisatie van de woning of niet-woning aangelegd, tenzij anders wordt vastgelegd in de omgevingsvergunning/het omgevingsplan en indien van toepassing de anterieure overeenkomst.

Artikel 5. Bijdrage groencompensatiefonds

1. Het invullen van (een gedeelte van) de groenopgave door een bijdrage aan het groencompensatiefonds is alleen toegestaan:
 - a. wanneer het volledig invullen van de groenopgave door aanplant van groen aantoonbaar niet mogelijk is, en;
 - b. wanneer het groen dat wél gerealiseerd wordt het hoogst haalbare kwaliteitsniveau heeft, tenzij dit geen kwalitatieve bijdrage levert aan de omgeving; en
 - c. het afdelingshoofd Klimaatadaptie van de gemeente Eindhoven hier goedkeuring voor geeft.
2. In de groene wiggen is het invullen van de groenopgave met een bijdrage aan het groencompensatiefonds niet toegestaan.
3. De bijdrage voor het jaar 2024 is €230 per niet gerealiseerde m² van de groenopgave. Deze bijdrage wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de CPB-prijsindex zoals bij de jaarlijkse Kadernota van de gemeente Eindhoven wordt vastgesteld.
4. Initiatiefnemer/aanvrager stort de bijdrage in het groencompensatiefonds (reserve) van gemeente Eindhoven.
5. De bijdrage wordt opgenomen in de omgevingsvergunning/omgevingsplan en indien van toepassing anterieure overeenkomst.

Artikel 6. Compensatie bestaand groen

1. Dit artikel is van toepassing binnen stedelijk gebied, zoals opgenomen in de Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant;
2. Dit artikel is niet van toepassing op:

- a. bomen, hier is de Verordening bomen van toepassing;
 - b. gebieden die in het groenbeleidsplan zijn aangewezen met de strategie 'integrale ontwikkeling groen-rood';
 - c. aanleg van zeer beperkte verharding in het groen rond wegen/kanalen, ten behoeve van de publieke toegankelijkheid of het verkeerstechnisch functioneren (bijvoorbeeld voetpad naar bushalte). Maatwerk is hier op van toepassing.
3. Aantasting en compensatie van bestaand groen is toegestaan wanneer sprake is van versterking op het gebied van klimaatadaptatie, biodiversiteit, gezondheid of identiteit, of (zwaarwegend) maatschappelijk belang en het afdelingshoofd Klimaatadaptatie hier goedkeuring voor geeft.
 4. Het leidend principe voor compensatie van bestaand groen is:
 - a. compenseren van het groen in het plangebied, kan dit aantoonbaar (gedeeltelijk) niet, dan;
 - b. compenseren van groen op een alternatieve locatie binnen 300 meter (hemelsbreed) van de grens van het plangebied, kan dit aantoonbaar (gedeeltelijk) niet, dan;
 - c. financiële compensatie (in de reserve groencompensatiefonds), met inachtneming van artikel 7.
 5. De financiële waarde van het bestaand groen moet minstens terugkomen in de nieuwe situatie;
 6. De financiële waarde blijkt uit de kosten van het opnieuw aanleggen van de bestaande kwaliteit groen op een andere locatie. Initiatiefnemer dient hiertoe een groenplan met financiële onderbouwing ter goedkeuring bij gemeente in;
 7. Een groenplan wordt aangeleverd volgens het format groenplan dat ter beschikking wordt gesteld door de gemeente.
 8. De realisatie van compensatiegroen wordt geborgd in de wijziging van het omgevingsplan en/of opgenomen als voorwaarde in de omgevingsvergunning en indien van toepassing opgenomen in de anterieure overeenkomst.
 9. De aanleg en instandhouding van het compensatiegroen wordt met een beoordelingsregel in het omgevingsplan en/of een vergunningsvoorwaarde in de omgevingsvergunning vastgelegd en indien van toepassing opgenomen in de anterieure overeenkomst.
 10. De compensatie wordt binnen 1 jaar na realisatie van de woning of niet-woning aangelegd, tenzij anders wordt vastgelegd in de omgevingsvergunning/het omgevingsplan en indien van toepassing de anterieure overeenkomst.

Artikel 7. Financiële compensatie bestaand groen

1. Financiële compensatie van bestaand groen is alleen toegestaan wanneer fysieke compensatie van groen aantoonbaar niet mogelijk is en het afdelingshoofd Klimaatadaptatie van de gemeente Eindhoven hiervoor akkoord heeft gegeven.
2. De waarde van de huidige kwaliteit van het bestaande groen wordt financieel vertaald.
3. De financiële waarde van het bestaande groen op basis van de huidige kwaliteit blijkt uit de kosten van het opnieuw aanleggen van de bestaande kwaliteit groen op een andere locatie.
4. In de groene wijk is financiële compensatie van bestaand groen niet toegestaan.
5. Voor financiële compensatie geldt een factor 2 in groenarme gebieden en in het centrum. Overige gebieden hebben een factor 1,5. De locatie van deze gebieden is te raadplegen op de groene kaart.
6. Initiatiefnemer/aanvrager stort de financiële compensatie in de reserve groencompensatiefonds van de gemeente.
7. De financiële compensatie wordt opgenomen in de omgevingsvergunning en indien van toepassing anterieure overeenkomst.

Artikel 8. Waterberging

1. Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen waarbij méér dan 50m² verhard oppervlak wordt aangelegd of vernieuwd geldt de waterbergingsopgave.
2. Bij het verhogen van bestaande bouwwerken met verdiepingen gelden de extra m²'s als bestaand dak en geldt er geen waterbergingsopgave, tenzij de constructie en/of fundering wordt versterkt. Dan gelden de extra m²'s als nieuw dak oppervlak.
3. De waterbergingsopgave wordt berekend aan de hand van percentage verhardingsoppervlak en percentage groenoppervlak. Hoe hoger het percentage groenoppervlak in verhouding tot verharding, hoe lager de waterbergingsnorm. Dit is uitgewerkt in bijlage 1 behorende bij de beleidsregel.
4. De waterbergingsnorm varieert tussen de 0 en maximaal 75 mm per m² verharding. Dit is uitgewerkt in bijlage 1 behorende bij de beleidsregel.
5. De regenbui waarmee gerekend wordt varieert tussen de 20 mm en 60 mm per uur. Dit is uitgewerkt in bijlage 1 behorende bij de beleidsregel.
6. De waterbergingsopgave moet opgelost worden binnen plangebied, tenzij hier eerder bindende afspraken over zijn gemaakt.
7. Ondergrondse waterbergende voorzieningen worden ontmoedigd door een hogere waterbergingsnorm toe te kennen. Dit is uitgewerkt in bijlage 1 behorende bij de beleidsregel.

8. Voorzieningen die minder dan 1 meter water per dag (K=1) horizontaal en/of verticaal infiltreren in de ondergrond zijn niet toegestaan.
9. Bij gemiddeld hoogste grondwaterstanden (GHG) van 0,5 meter onder maaiveld of ondieper, zijn infiltrerende waterbergende voorzieningen op of onder maaiveld niet toegestaan.
10. Geveloppervlak hoger dan 30 meter boven het maaiveld, gezien vanuit het zuidwesten, telt voor 25% van het oppervlak mee als nieuwe verharding. Dit is uitgewerkt in bijlage 1 behorende bij de beleidsregel.
11. Klimaatrobuuste maatregelen – anders dan het toevoegen van waterberging - kunnen gedeeltelijk ingezet worden om aan de waterbergingsopgave te voldoen. Dit is uitgewerkt in bijlage 1 behorende bij de beleidsregel.
12. Aan de waterbergingsopgave kan alleen met fysieke maatregelen worden voldaan. Financiële compensatie is niet mogelijk.
13. Voor de toepassing van dit artikel wordt de rekentool 'klimaatopgave' gebruikt. Het resultaat hiervan plus de uitwerking van de wateropgave wordt bij de vergunningaanvraag voor de realisatie van de ruimtelijke ontwikkeling gevoegd. De rekentool staat op <https://rekentool.eindhoven-urzaam.nl>.
14. De waterbergingsopgave, aanleg en instandhouding van waterberging wordt met een beoordelingsregel in het omgevingsplan en/of een vergunningsvoorwaarde in de omgevingsvergunning vastgelegd en indien van toepassing opgenomen in de anterieure overeenkomst.
15. Waterberging dient bij oplevering van de ontwikkeling te zijn aangelegd, tenzij anders wordt vastgelegd in de omgevingsvergunning/het omgevingsplan en indien van toepassing de anterieure overeenkomst.

Artikel 9. Beheer gemeentelijk groen

1. Een verzoek tot beheer van gebieden met de waarde basis op de groenwaardenkaart (bijlage 2) kan worden gehonoreerd als:
 - a. de functie/bestemming/gebruiksdoel 'groen' behouden blijft, zoals beschreven in het groenbeleidsplan en het omgevingsplan; en
 - b. de afspraken worden geborgd in een beheerovereenkomst.
2. Een verzoek tot beheer van gebieden met de waarde middel of hoog op de groenwaardenkaart (bijlage 2) wordt afgewezen, behalve als:
 - a. het gaat om overdracht van beheer aan natuur- en terreinbeherende instanties of partijen voor wie de groen- en natuurwaarde vooropstaat en de kwaliteit van het beheer aantoonbaar gewaarborgd is; en
 - b. de functie/bestemming/gebruiksdoel 'groen' behouden blijft; en
 - c. de afspraken worden geborgd in een beheerovereenkomst.
3. De leden 1 en 2 van dit artikel zijn overeenkomstig van toepassing op een gelijkwaardige functie/bestemming/gebruiksdoel zoals 'bos' en 'natuur'.

Artikel 10. Verkoop gemeentelijk groen

1. Verkoop van gemeentegrond met de waarde basis op de groenwaardenkaart (bijlage 2) is mogelijk als:
 - a. de functie/bestemming/gebruiksdoel 'groen' behouden blijft, zoals beschreven in het groenbeleidsplan en het omgevingsplan; en
 - b. het verzoek niet gedaan wordt met als doel de grond als tuin in gebruik te nemen of te bebouwen; of
 - c. er sprake is van zwaarwegend maatschappelijk belang. Dit wordt voorgelegd aan het afdelingshoofd Klimaatadaptatie en bij ingrijpende keuzes (naar oordeel afdelingshoofd) aan het college van burgemeester en wethouders. Groencompensatie blijft van toepassing; of
 - d. de gronden in een economisch ontwikkelgebied liggen, dit zijn in dit verband:
 - i. lopende projecten of toekomstige ontwikkellocaties waar juridisch bindende afspraken zijn gemaakt of een collegebesluit over is genomen;
 - ii. gebieden met in het Groenbeleidsplan de strategie 'Integrale ontwikkeling groen-rood';
2. Een verzoek tot verkoop van gemeentegrond met de waarde middel of hoog op de groenwaardenkaart (bijlage 2) wordt afgewezen, tenzij:
 - a. het gaat om gebieden met de ruimtelijke strategie 'natuur en landschap' (groenbeleidsplan) aan natuur- en terreinbeherende instanties als de functie in het omgevingsplan gelijk blijft en de kwaliteit van de inrichting of het beheer van het groengebied gewaarborgd wordt door een dergelijke organisatie; of

- b. er sprake is van zwaarwegend maatschappelijk belang. Dit wordt voorgelegd aan het afdelingshoofd Klimaatadaptie, bij ingrijpende keuzes (naar oordeel afdelingshoofd) aan het college van burgemeester en wethouders. Groencompensatie blijft van toepassing; of
- c. de gronden liggen in een economisch ontwikkelgebied, dit zijn in dit verband:
 - i. lopende projecten of toekomstige ontwikkellocaties waar juridisch bindende afspraken zijn gemaakt of een collegebesluit over is genomen;
 - ii. gebieden met in het gemeentelijke Groenbeleidsplan de strategie 'Integrale ontwikkeling groenrood';
3. De leden 1 en 2 van dit artikel zijn overeenkomstig van toepassing op een gelijkwaardige functie/bestemming/gebruiksdoel zoals 'bos' en 'natuur'.

Artikel 11. Overgangsbepalingen

1. De beleidsregel is niet van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen waar op de datum van publicatie van deze beleidsregel juridisch bindende afspraken zijn gemaakt in een anterieure overeenkomst, koopovereenkomst of collegebesluit met betrekking tot de groenopgave, groencompensatie of de waterbergingsopgave, of waar al een vorm van compensatie heeft plaatsgevonden.
2. Artikel 8 van de beleidsregel is niet van toepassing voor zover sprake is van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen die is ingediend voor de datum van inwerkingtreding van deze beleidsregel. Hierop blijft de rekentool van voor inwerkingtreding van deze beleidsregel van toepassing.

Artikel 12. Inwerkingtreding en citeertitel

1. De beleidsregel treedt in werking de dag na bekendmaking in het gemeenteblad.
2. Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel groen en water bij ruimtelijke ontwikkelingen gemeente Eindhoven.

Aldus vastgesteld door college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven in de vergadering van 18 juni 2024

Eindhoven,

Het college van burgemeester en wethouders van Eindhoven,

, secretaris

Bijlage 1: Klimaatrobuuste maatregelen

Bijlage 2: Groenwaardenkaart

Toelichting bij beleidsregel groen en water bij ruimtelijke ontwikkelingen gemeente Eindhoven Algemeen

Deze beleidsregel gaat over compensatie van bestaand groen, verkoop/beheer gemeentelijk groen en het toevoegen van nieuw groen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Dit is verankerd in onder andere het Groenbeleidsplan 2017 en het programma Water- en Klimaatadaptatie Aanpak (WKA) en wordt in deze beleidsregel verder uitgewerkt. Nieuw is de introductie van weegfactoren voor verschillende kwaliteitsniveaus groen en een regeling om, indien fysiek aanbrengen van groen onvoldoende mogelijk is, de groenopgave (deels) in te vullen met een bijdrage aan het groencompensatiefonds.

Ook gaat de beleidsregel over waterberging. Het lokaal bergen van water draagt, in combinatie met groen, bij aan het tegengaan van onder andere droogte en hittestress. Het helpt onze stad om beter om te gaan met een extremer weer en het brengt meer verschillende planten en dieren in de stad. Voor de toepassing van de beleidsregel voor nieuw groen in combinatie met waterberging is een rekentool ontwikkeld / de bestaande rekentool voor water uitgebreid, zodat initiatiefnemers redelijk eenvoudig hun groen- en wateropgave en de invulling daarvan kunnen berekenen.

Of er wordt voldaan aan deze beleidsregel wordt door het college beoordeeld. Daarnaast is het tevens uitsluitend aan het college om te bepalen of voldoende is aangetoond dat de opgaven niet, of slechts gedeeltelijk, binnen het plangebied gerealiseerd kunnen worden. Het college moet dus altijd goedkeuring geven voor zowel realisatie van groen buiten het plangebied, als voor een bijdrage aan de reserve groencompensatiefonds.

Artikelsgewijs

Artikel 1. Definities

Onder de definitie 'niet-woning' (artikel 1, lid p.) worden ook studentenwoningen, zorgwoningen en short-stay woningen verstaan. Door dit hier op te nemen is de groennorm ter waarde van 10% van het BVO van toepassing, en niet ter waarde van 8 m² per woning. Het genoemde type woning is vaak kleiner waardoor de norm onevenredig hoog uit kan vallen. Daarnaast zijn het vaak onzelfstandige woningen, of woningen met een andere bestemming/functie/gebruiksdoel dan 'wonen' (maatschappelijk, hotel/horeca).

Artikel 3. Afbakening

Het toevoegen van een woning betekent een uitbreiding van het aantal woningen dat is toegestaan op basis van de geldende planologische kaders. Niet-woningen bestaan uit bijvoorbeeld kantoren, maatschappelijke functies, recreatie en bedrijvigheid. Een bouwwerk kan zowel uit woningen als niet-woningen bestaan.

Voor iedere woning die wordt toegevoegd, wordt ter waarde van 8 m² groen toegevoegd. Voor iedere niet-woning wordt ter waarde van 10% van het BVO aan groen toegevoegd. Op deze manier draagt de regeling bij aan de groei van de stad en de vergroening hiervan. Voor een niet-woning geldt een ondergrens van 50 m², kleinere bouwwerken hebben minder impact op de omgeving en de maatregelen staan dan niet in verhouding tot de ontwikkeling.

Er wordt in deze beleidsregel gesproken over de bestemming groen, maar ook over de functie of het gebruiksdoel groen. In de bestemmingsplannen die van rechtswege zijn overgegaan in het tijdelijke omgevingsplan is er nog sprake van een 'bestemming groen'. Wanneer gronden met deze bestemming overgaan naar het definitieve omgevingsplan zullen deze worden aangeduid met 'functie groen' of 'gebruiksdoel groen'.

Buiten stedelijk gebied is op grond van de Omgevingsverordening Noord Brabant sprake van landelijk gebied. Hiervoor gelden provinciale regels zoals gesteld in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. De groenopgave geldt niet bovenop deze provinciale regeling. De gemeentelijke groenopgave is van toepassing wanneer de groenopgave uit de beleidsregel verder reikt dan vereist is op basis van de provinciale regeling.

Artikel 4. Invulling van de groenopgave

Het toevoegen van 8 m² groen per woning is verankerd in gemeentelijk beleid zoals het Groenbeleidsplan 2017, het Ontwikkelperspectief Centrum, de verdichtingsvisie binnenstad en de Water- en Klimaatadaptatie Aanpak. Daarnaast is in regionaal verband binnen het SGE (Stedelijk Gebied Eindhoven) de norm van 8 m² in het verstedelijkingsakkoord vastgelegd. Deze norm draagt bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Door het groeien van de stad samen te laten gaan met het toevoegen van groen wordt er een aantrekkelijke woon- en werkomgeving gecreëerd die bijdraagt aan de doelstellingen van klimaatadaptatie, biodiversiteit, gezondheid en identiteit.

Bij het invullen van de groenopgave wordt per toegevoegde woning ter waarde van 8 m² nieuw groen toegevoegd. Op deze manier kan worden gestuurd op de kwaliteit en kwantiteit van het groen. Groen met een hoger kwaliteitsniveau telt zwaarder mee / heeft een hogere waarde in m² dan groen met een lager kwaliteitsniveau. Het is op deze manier mogelijk dat de groenopgave op meer of minder dan 8 m² uit komt. Deze wijze van benadering wordt toegepast voor zowel groen op maaiveld, gevel als dak. Als een initiatiefnemer beperkt ruimte heeft binnen het plangebied kan met een hoge kwaliteit groen mogelijk alsnog de groenopgave worden behaald (er zijn immers minder m² nodig). Wanneer de groenopgave ook dan niet wordt behaald, en de ontwikkeling wel wenselijk is, is realisatie van groen op een andere locatie mogelijk, op maximaal 300 meter van het plangebied. De ontwikkelaar/initiatief-

nemer dient deze gronden in eigendom te hebben. Is dat ook niet mogelijk, dan kan de (resterende) groenopgave worden afgekocht.

Het berekenen van de groenopgave en de invulling hiervan doet een initiatiefnemer zelf met behulp van de rekentool die gemeente Eindhoven heeft ontwikkeld.

Voor tijdelijke noodopvang van asielzoekers geldt de groenopgave niet. De tijdelijkheid en de maatschappelijke noodzaak geven aanleiding tot een uitzondering. Uiteindelijk wordt de noodopvang opgeheven en wordt de oorspronkelijke functie hersteld. Indien de situatie zich er voor leent wordt (tijdelijk) groen toegevoegd.

Artikel 5. Bijdrage groencompensatiefonds

De bijdrage aan de reserve groencompensatiefonds (en financiële groencompensatie zoals bedoeld in artikel 7) is onderdeel van het wettelijke kostenverhaal onder de Omgevingswet (zoals onder andere omschreven in Bijlage IV van het Omgevingsbesluit). Er wordt daarbij aangesloten bij de kostensoortenlijst onder de Omgevingswet (A1 t/m A14). Hierin staat onder andere dat de volgende kosten op initiatiefnemers van nieuwbouwprojecten verhaald moeten worden:

A9: De kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen die noodzakelijk zijn voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Het OPC, het Groenbeleidsplan 2017, Groenplan Centrum (2022), het Bestuursakkoord 2022-2026 en de Omgevingsvisie geven de beleidsmatige noodzaak aan dat er meer groenkwaliteit nodig is in de openbare ruimte. Daarmee is het noodzakelijk dat er werken, werkzaamheden en maatregelen worden uitgevoerd ten behoeve van groencompensatie indien er nieuw vastgoed aan de stad wordt toegevoegd. Dit alles om in Eindhoven een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit te behouden.

De groenopgave invullen door een bijdrage aan de reserve groencompensatiefonds is alleen toegestaan als het realiseren van groen met een voldoende hoge kwaliteit (gedeeltelijk) niet mogelijk is. Hier is voor gekozen omdat het toevoegen van groen in fysieke vorm het uitgangspunt is. Als er weinig ruimte is, moet ingezet worden op maximale kwaliteit. Dit geldt ook voor de hoogst haalbare kwaliteit wanneer er gecombineerd wordt met andere beleidsvelden. Een voorbeeld is wanneer gecombineerd wordt met zonnepanelen. Dan is het hoogste kwaliteitsniveau niet logisch (bijvoorbeeld door schaduwwerking bomen) en wordt ook een lager kwaliteitsniveau geaccepteerd. Een ander voorbeeld waarin een lager kwaliteitsniveau wordt geaccepteerd, is wanneer het hoogste kwaliteitsniveau niet bijdraagt aan de gemeentelijke doelen. Zo draagt een intensief groen dak op grote hoogte niet bij aan de biodiversiteit en kan een sedumdak daar volstaan. Wanneer er alles aan gedaan is om in fysieke vorm te vergroenen, is (gedeeltelijke) invulling van de groenopgave met een bijdrage aan de reserve groencompensatiefonds toegestaan. Er is geen sprake van een boete, maar van een alternatieve vorm van compensatie. Het bedrag wordt gestort in de reserve groencompensatiefonds van de gemeente.

In de groene wiggen is invullen van de groenopgave met een bijdrage in het groencompensatiefonds niet toegestaan. Dit zijn belangrijke en robuuste groenstructuren in de stad. Er wordt hier terughoudend omgegaan met het toestaan van bebouwing. Als er toch gebouwd wordt moet dit altijd leiden tot een verbetering van de groenstructuur. Financiële compensatie van bestaand groen is om dezelfde reden niet toegestaan in de groene wiggen.

De focus van de reserve groencompensatiefonds ligt op uitgaven en investeringen voor vergroening van het centrum (of andere gebieden gevoelig voor hittestress) en het realiseren van Natuur Netwerk Brabant. Van deze investeringen moet een voorbeeldfunctie uitgaan. De reserve mag alleen worden besteed aan:

1. Groene inrichting;
2. Aankopen grond voor groene inrichting – inclusief, onder voorwaarden, eventuele sloopkosten van bouwwerken;
3. Ontharden ten gunste van realisatie groen – inclusief het verwijderen van verharding;
4. Versterken groenstructuur en biodiversiteit (faunapassages, vleermuisvoorzieningen, nestvoorzieningen etc.);
5. Klimaatadaptieve maatregelen met een groene component;
6. Dak- en gevelgroen of subsidies om dit te stimuleren;
7. Subsidies ten aanzien van extra vergroenende voorzieningen;
8. Onderzoek innovatieve mogelijkheden groen en klimaat, mits gekoppeld aan een concreet project en mits de uitgave hiervoor financieel proportioneel is.

Het bedrag voor de bijdrage groencompensatie is vastgesteld op €230 per niet gerealiseerd m² van de groenopgave. De hoogte van het bijdragebedrag per m² staat in balans met gemeentelijke kosten voor vergroening. Onder vergroening vallen in dit kader de volgende onderdelen:

- Van grijs naar groen, inclusief het verwijderen van verharding
- Bestaand groen opwaarderen
- Toepassen van dak- en gevelgroen
- Stimuleren biodiversiteit door aanleg van faunatunnels

Een gewogen gemiddelde van bovenstaande onderdelen is gehanteerd om een bedrag per m² te formuleren. De nadruk ligt op het onderdeel van grijs naar groen, omdat hier het meest op wordt ingezet binnen het thema groen. Van grijs naar groen wordt daarom voor 70% van gemiddelde meegenomen.

Bestaand groen opwaarderen wordt voor 20% meegeteld. Toepassen dak- en gevelgroen en stimuleren biodiversiteit door aanleg van faunapassages tellen ieder voor 5% van het gemiddelde.

Onderdeel	Gemiddelde €/m ²	Weegfactor	Gewogen €/m ²
Van grijs naar groen	126	0,7	88
Bestaand groen opwaarderen	61	0,2	12
Dak- en gevelgroen	342	0,05	17
Faunatunnel	2250	0,05	113
Totaal (€/m²)			230

Artikel 6. Compensatie bestaand groen

Het gemeentelijk groenbeleidsplan is bij inwerkingtreding van deze beleidsregel het 'Groenbeleidsplan 2017'. Wanneer deze wordt vernieuwd, wordt getoetst aan de nieuwste vastgestelde versie. Gebieden met de strategie 'integrale ontwikkeling groen-rood' zijn uitgezonderd van groencompensatie, omdat hiervoor in het groenbeleidsplan 2017 reeds kaders zijn vastgelegd. Er wordt - op structuurplanniveau - een verweving van stad en natuur nagestreefd, waarbij de rode ontwikkeling een hoogwaardige uitstraling heeft en de kosten van de groene ontwikkeling draagt. Hierbij wordt uitgegaan van een verdeling van 60% groen en 40% rood. In het algemeen geldt voor het bestaande groen dat de toevoeging van andere dan groene functies in principe niet mogelijk is. In beperkte mate wordt inbreuk op het groen toegestaan, mits er sprake is van versterking van de beleving, behoud van de kwaliteit van de openbare ruimte als totaal en aangetoond wordt dat er geen andere alternatieven mogelijk zijn. Een nadere afweging is mogelijk bij (zwaarwegend) maatschappelijk belang. Dit wordt altijd voorgelegd aan het afdelingshoofd Klimaatadaptatie. Maatschappelijk belang wordt daarbij gedefinieerd als de bouw van woningen, bedrijven en andere opstallen en infrastructureel werk. Er is sprake van een zwaarwegend maatschappelijk belang bij bijvoorbeeld de uitbreiding van een ziekenhuis of de aanleg van een hoofdinfrastructuurle ontsluiting (hoofdverkeersweg, hoofdriool, hoofdgasleiding etc.). Bij aantasting en verlies van groen is compensatie vereist, de beleidsregel geeft hiervoor

de richtlijnen. Bij fysieke compensatie gaat het niet alleen om groen op maaiveld, maar ook op daken en gevels. De huidige financiële waarde van het bestaand groen moet minstens terugkomen in de nieuwe situatie in het plangebied. Hierdoor is het mogelijk om een hogere kwaliteit groen terug te planten op minder m². De initiatiefnemer levert via het groenplan een onderbouwing van het bedrag aan. Als er in het plangebied geen mogelijkheid is voor compensatie, is de volgende optie om te onderzoeken of er compensatie mogelijk is op een andere locatie. Indien een initiatiefnemer in (directe) nabijheid van het plangebied een grondpositie heeft kan deze mogelijk als alternatieve locatie voor groencompensatie worden ingezet. Voor veel initiatiefnemers is dit waarschijnlijk niet het geval. Voor deze vorm van compensatie gelden dezelfde uitgangspunten als beschreven onder de fysieke compensatie binnen de plangrens. De locatie dient zich hemelsbreed, gemeten vanaf de rand van het plangebied, op maximaal 300 meter te bevinden. Dit komt grofweg overeen met 5 minuten lopen. Het aangeleverde groencompensatieplan wordt getoetst aan de hand van het format dat beschikbaar wordt gesteld door het college.

De Verordening bomen is bij inwerkingtreding van deze beleidsregel de 'Verordening Bomen 2024'. Wanneer deze wordt vernieuwd, wordt getoetst aan de nieuwste vastgestelde versie.

Artikel 7. Financiële compensatie bestaand groen

Als fysieke compensatie van bestaand groen niet mogelijk blijkt, is de volgende stap financiële compensatie. In dat geval zal de waarde van de huidige aanwezige kwaliteit financieel vertaald worden en in een anterieure overeenkomst opgenomen worden als onderdeel van het kostenverhaal voor het project. Fysieke compensatie is het uitgangspunt. Om bijkomende kosten van nieuwe aanleg door gemeente te compenseren is het te betalen bedrag hoger dan de concrete financiële waarde op basis van de huidige kwaliteit. Algemeen geldt hiervoor een factor 1,5. Voor groenarme gebieden, inclusief het centrum, zullen bijkomende kosten hoger zijn en geldt daarom een factor 2. Dit komt door het intensievere ruimtegebruik bovengronds en ondergronds. Werkzaamheden in deze gebieden, en het claimen van (ondergrondse) ruimte voor beplanting brengen extra kosten met zich mee. Groenarme gebieden zijn gebieden in de stad die weinig groen hebben en daarom extra aandacht vragen. Daarom geldt hier een hogere (financiële compensatie)factor voor dan voor andere gebieden. Voor het aanwijzen van deze gebieden is gekeken naar het landelijke richtgetal van groen per woning (75 m², Nota Ruimte) in combinatie met ligging ten opzichte van grote groengebieden, rol in de structuur van de stad en situatie met betrekking tot hittestress.

Financiële compensatie kan ook van toepassing zijn voor een deel van het plangebied:

- als de fysieke compensatie niet geheel dekkend is;
- als de fysieke compensatie niet binnen de vastgestelde termijn wordt gerealiseerd.

Artikel 8. Waterberging

De waterbergingsnorm is niet gewijzigd ten opzichte van het geldende beleid uit het WKA (water- en klimaatadaptatie aanpak). Het minimale kwaliteitsniveau is wel verhoogd om beter bij de doelen uit het WKA aan te sluiten. Hoe hoger het percentage nieuw groenoppervlak binnen het plangebied, hoe

lager de waterbergingsnorm (in mm's) over het aantal vierkante meters (ver)nieuw(d) verhardingsoppervlak. De waterbergingsnorm varieert tussen de 0 en maximaal 75 mm per m² verharding. Ondergrondse oplossingen worden overal ontmoedigd en zijn niet altijd meer mogelijk, groene oplossingen worden beloofd. Zo wordt het toevoegen van hoogwaardig groen bevorderd.

Artikel 9. Beheer van gemeentelijk groen

Onderstaande toelichting is ook van toepassing op artikel 10. Verkoop gemeentelijk groen.

Voorliggende beleidsregel en de groenwaardenkaart worden ook gebruikt om een afweging te maken bij aanvragen voor beheer van gemeentelijk groen door derden en aanvragen tot verkoop van gemeentegrond met een groene functie.

Een verzoek tot beheer of verkoop van gebieden met de waarde 'hoog' of 'middel' wordt in principe afgewezen. In gebieden met de waarde 'hoog' heeft dit te maken met dat deze gebieden onderdeel zijn van de hoofdgroenstructuur en daarmee van groot belang zijn voor onder andere de biodiversiteit. In gebieden met de waarde 'middel' heeft dit te maken met de oriënterende functie van het groen.

Een uitzondering kan worden gemaakt indien er sprake is van zwaarwegend maatschappelijk belang, maar die uitzondering moet altijd goedgekeurd worden door het afdelingshoofd Klimaatadaptatie. Er wordt een afweging gemaakt of het behoud van het groen in eigendom in verhouding staat tot de maatschappelijke belangen die spelen. Er is sprake van een zwaarwegend maatschappelijk belang bij bijvoorbeeld de uitbreiding van een ziekenhuis of de aanleg van een hoofd-infrastructurele ontsluiting (hoofdverkeersweg, hoofdriool, hoofdgasleiding etc.).

Groenwaarde hoog

De waarde 'hoog' is toegekend aan de hoofdgroenstructuur inclusief de fijnmazige dooradering binnen het stedelijk weefsel dat de verschillende wijken en buurten omspoelt. Dit is de zogenaamde 'Groene mal' van Eindhoven. De hoogste waarde is o.a. toegekend aan gebieden die behoren tot de ruimtelijke strategieën Natuur en landschap, Multifunctioneel groen, Structureel stadsgroen en Stad-groen beeldbepalend zoals opgenomen in het Groenbeleidsplan 2017. Ook de cultuurhistorisch beschermde gebieden waar het groen onderdeel vormt van de beschermde waarden, hebben de waarde 'hoog' gekregen. Een uitzondering vormt een structuur met waarde 'middel', die direct aan een structuur met waarde 'hoog' grenst of deze doorsnijdt. Doordat deze de groene mal versterkt, is toch de waarde 'hoog' toegekend.

Groenwaarde midde l

De waarde 'middel' is toegekend aan de groenstructuur die hoort bij belangrijke ontsluitingswegen van een wijk of buurt (auto, fiets en lopen) en die van groot belang is voor de oriëntatie. Deze gebieden kunnen bovendien van waarde zijn voor de biodiversiteit en klimaatadaptatie op buurt/wijkniveau. Een uitzondering vormt een structuur met waarde 'middel', die direct aan een structuur met waarde 'hoog' grenst of deze doorsnijdt. Doordat deze de groene mal versterkt, wordt toch de waarde 'hoog' toegekend. Groenwaarde basis De waarde 'basis' hoort bij het groen in de buurten dat qua waarde vooral een rol speelt voor de directe omgeving.