



Bomen Effect Analyse Molenakkers-Berglaren Gemert

Document

Bomen Effect Analyse Molenakkers-Berglaren Gemert

Projectnummer

201642

Datum

10 april 2026

Opdrachtgever

Goed Wonen Gemert
[Redacted]

Drossard de la Courtstraat 51
5421 JG GEMERT

Opgesteld door

Alles over Groenbeheer Zuid BV
[Redacted]

De Run 8215a
5504 EM VELDHOFEN

[Redacted]
info@allesovergroenbeheer.nl



Inhoudsopgave

1.	Voorstudie	4
1.1	Uitgangspunten project	4
1.2	Toetsing uitvraag	6
1.3	Waarden of functies bomen	6
2.	Veldonderzoek	7
2.1	Kwaliteit boom	7
2.2	Ruimtestudie	11
2.3	Kansen en knelpunten	11
3.	Analyse	12
3.1	Voorbehoud	12
3.2	Impact bovengronds ruimtegebruik	12
3.3	Impact ondergronds ruimtegebruik	13
3.4	Impact uitvoering	14
4.	Conclusie en advies	15
4.1	Eindoordeel effecten	15
4.2	Randvoorwaarden en maatregelen	15
4.3	Alternatieven	15
	Bijlagen	16
1	VOSP Predikherenstraat	16
2	VOSP Wassenaarstraat	17
3	Boomnummers en onderzoekslocaties	18
4	Huidige kroonomvang	19
5	Randvoorwaarden en maatregelen	20

Bomen Effect Analyse

Molenakkers-Berglaren Gemert

1 Voorstudie

1.1 Uitgangspunten project

In het Brabantse Gemert vindt binnen afzienbare tijd een wijkvernieuwing plaats. Het betreft twee locaties waar activiteiten plaats vinden in de nabijheid van bestaande bomen. Het is niet bekend of het project invloed heeft op het voortbestaan van deze bomen. Het gaat om enkele woningen aan de Predikherenstraat en de Wassenaarstraat. Op de volgende afbeeldingen die zijn verstrekt door de opdrachtgever zijn de projectlocaties én de nader te beschouwen bomen te zien.



Afbeelding 1: Vijf bomen aan de Predikherenstraat

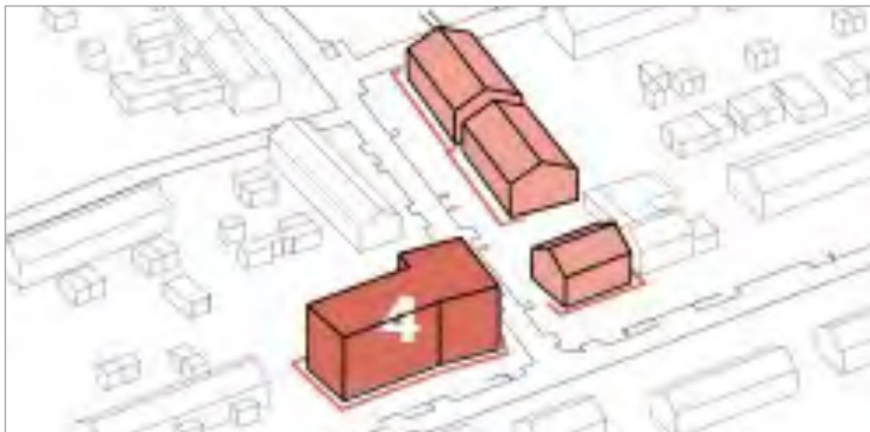


Afbeelding 2: Twee bomen aan de Wassenaarstraat

Projectaandrijving heeft in samenwerking met KAW architecten een VOSP opgesteld onder de documentnaam “230152VOSP_BOEK20260312-Predikherenstraat.pdf” en “230152VOSP_BOEK20260312-Wassenaarstraat.pdf”. Beide documenten bevatten veel informatie over het project. Voor een Bomen Effect Analyse (kortweg “BEA”) zijn de wijzigingen direct rondom de bomen vanzelfsprekend het meest belangrijk. Beide plannen zijn als bijlage 1 en 2 toegevoegd aan dit rapport.

Predikherenstraat

Te zien is dat de woningen van de Bisonstraat 78/80 en 82/84 op de hoek met de Predikherenstraat komen te vervallen. Daarvoor in de plaats komt een appartementencomplex. Aan de overzijde van de straat worden grondgebonden woningen geplaatst. De vijf bomen staan nabij de beoogde nieuwbouw; zie ook afbeelding 1.

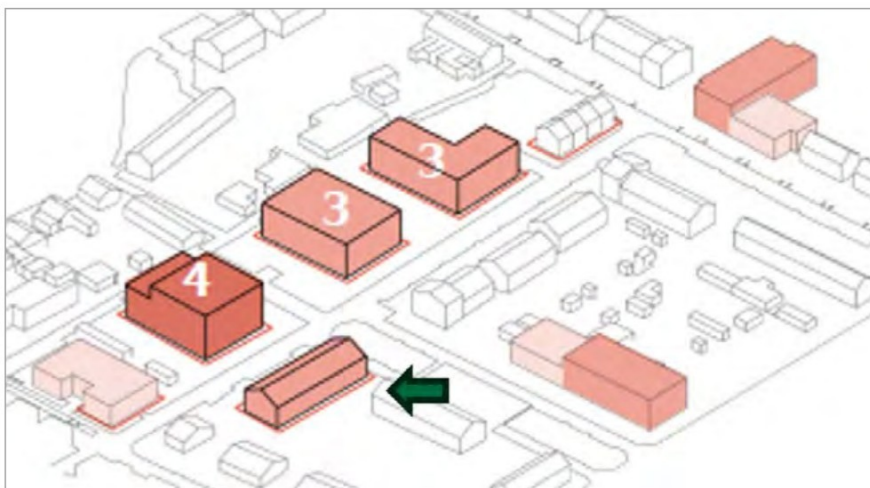


Afbeelding 3: Nabij de bomen komt een appartementencomplex (4) en een woning

- Het appartementencomplex komt dichterbij de bomen met de nummers 5 en 6 dan de huidige woning met huisnummer 84.
- Bij boomnummer 7 blijft de rand van de bebouwing nagenoeg gelijk voor wat betreft de locatie.
- De nieuwbouw bij de bomen met de nummers 3 en 4 wordt juist verder van de bomen af geplaatst. De grootste wijzigingen bevinden zich daar in de inrichting: de bomen blijven in een groen vakje van gelijke omvang staan, maar daarnaast wordt ruimte ingericht voor dwarsparkeerplaatsen.

Wassenaarstraat

In deze straat worden bestaande woningen met de huisnummers 1 tot en met 11 vervangen door zes nieuwe grondgebonden woningen.



Afbeelding 4: De bomen staan bij de nieuwbouw die met pijl is aangeduid

De nieuwbouw bij de bomen met de nummers 1 en 2 wordt juist verder van de bomen af geplaatst. De grootste wijzigingen bevinden zich daar in de inrichting: de bomen blijven weliswaar in eenzelfde groen vakje staan, maar daarnaast wordt ruimte ingericht voor dwarsparkeerplaatsen.

1.2. Toetsing uitvraag

Gevraagd is om een BEA; aangeboden is om deze BEA uit te voeren volgens de geldende richtlijnen, zoals in 2019 opgesteld door het CROW en de Bomenstichting. Daarin zijn altijd twee hoofdvragen te beantwoorden, aangevuld door twee subvragen:

- Is behoud van de boomtechnische kwaliteit mogelijk?
 - o *Kan de boom op de huidige standplaats blijven voortbestaan met behoud van minimaal dezelfde restlevensduur, conditie en habitus?*
- Is behoud van de functie of waarde mogelijk?
 - o *Kan de boom op de huidige standplaats blijven voortbestaan met behoud van zijn functie of waarde?*

Geen onderbouwing omgevingsvergunning kap

Uit bovenstaande vraagstellingen is af te lezen dat behoud -of zelfs verbetering- van het toekomstperspectief van de bomen het uitgangspunt is. Een negatief antwoord op de vragen houdt niet in dat kap onderbouwd is. Het wil zeggen dat behoud niet mogelijk is in het licht van de voorgenomen activiteiten in de buitenruimte.

1.3 Waarden of functies bomen

De bomen die binnen deze BEA van belang zijn vallen niet onder een bijzondere beleidsmatige bescherming. Ze zijn bijvoorbeeld niet monumentaal en maken geen onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur. Vanzelfsprekend zijn er toch meerdere waarden en functies toe te schrijven aan bomen in het algemeen en daarmee ook aan deze bomen.

Tabel 1 Voorbeelden van waarden en functies van bomen

Waarden groen	Functies groen
Inrichting-verfraaiing	aankleding buitenruimte
	afscherming/veiligheid
	onderdeel stedenbouwkundige structuur
	laanbeeld
Verkeer-infra	verkeersgeleiding
	afremmende werking/veiligheid
Natuur	biodiversiteit
	voedselplaats insecten
	faunabegeleiding
Klimaat-milieu	luchtkwaliteit
	zuurstofproductie
	schaduw
	verbetering microklimaat
Gezondheid/welzijn	rustgevend: uitzicht en sfeerbepaling
	verbetering luchtkwaliteit
	geluidsdemping
	beleving seizoenen
	afscherming
Maatschappelijk	verhogen waarde onroerend goed
	verbeteren vestigingsklimaat



2 Veldonderzoek

2.1 Kwaliteit boom

2.1.1 Bovengronds

In onderstaande tabel zijn de boomgegevens van alle bomen terug te lezen. De eerste twee bomen, beide esdoorns, staan in de Wassenaarstraat.

Tabel 2: Boomgegevens Wassenaarstraat (esdoorns) en Predikherenstraat (haagbeuken)

Boomnummer beheersysteem	Botanische naam	Nederlandse naam	Standplaats	Boomhoogteklasse (m)	Stamdiameter dbh (cm)	Kroondiameter (m)	Conditie (NEN2767)	Toekomstverwachting (jaren)	Doorwortelbare ruimte (m²)	Opdruk verharding	Onderhoudstoestand
1	Acer pseudoplatanus	Esdoorn	verharding	9-12	25	5	3: redelijk	>15	<5	<0,5 cm	OHSB
2	Acer pseudoplatanus	Esdoorn	verharding	6-9	16	3	4: matig	5-10	<5	<0,5 cm	BGSB
3	Carpinus betulus 'Fastigiata'	Zuilhaagbeuk	beplanting	9-12	22	5	3: redelijk	>15	5-10	<0,5 cm	BGSB
4	Carpinus betulus 'Fastigiata'	Zuilhaagbeuk	beplanting	9-12	21	5	3: redelijk	>15	5-10	<0,5 cm	BGSB
5	Carpinus betulus 'Fastigiata'	Zuilhaagbeuk	beplanting	9-12	23	5	3: redelijk	>15	5-10	<0,5 cm	BGSB
6	Carpinus betulus 'Fastigiata'	Zuilhaagbeuk	beplanting	9-12	22	5	3: redelijk	>15	5-10	<0,5 cm	BGSB
7	Carpinus betulus 'Fastigiata'	Zuilhaagbeuk	beplanting	9-12	22	4	3: redelijk	>15	5-10	<0,5 cm	BGSB
Alle bomen zijn "niet vrij uitgroeiend"											
Een flora- & faunacheck leverde geen bijzonderheden op											
OHSB=Onderhoudssnoei Beeld/BGSB=Begeleideidingssnoei Beeld											
Alle bomen zijn naar schatting geplant in 2005											

Alle bomen, uitgezonderd de esdoorn met nummer 2, hebben een redelijke conditie en een toekomstverwachting van meer dan vijftien jaar. Dat laatste is uitgaande van gelijkblijvende omstandigheden. Bij boomnummer 2 is de huidige conditie matig en is de toekomstverwachting beperkt tot tien jaar. Qua groei en ontwikkeling blijft deze boom duidelijk achter.



Foto 1: Boomnummer 1



Foto 2: Boomnummer 2



Foto 3: Boomnummer 5



Foto 4: Boomnummer 6



Foto 5: Boomnummer 7

2.1.2 Ondergronds

In de Predikherenstraat is op drie locaties ondergronds onderzoek verricht. In de Wassenaarstraat is dit op één locatie gedaan. Op de kaart van bijlage 3 is te zien wáár dit is gebeurd.

Gegraven is steeds onder de aanwezige verharding. Bij elke graaflocatie gaat het om geroerde grond, dus een bodem die geen oorspronkelijke, natuurlijke opbouw en samenstelling heeft. Het betreft leemarm, soms grof maar meestal fijn zand met een laag gehalte aan organisch materiaal (0-2,5 %: "humusarm").

Bij iedere graaflocatie, toch steeds dicht bij de boom en in ieder geval onder de kroonprojectie, is sprake van een zeer extensieve tot extensieve aanwezigheid van beworteling. Dat lag min of meer in de lijn der verwachtingen, omdat de ervaring leert dat 'de eerste beworteling' die zichtbaar is in stedelijke omstandigheden direct onder de verharding groeit, met opdruk van die verharding tot gevolg. Verhardingsopdruk was hier nergens vastgesteld.

Echte grove wortels zijn nauwelijks aangetroffen: de maximale omvang van wortels die tijdens het onderzoek zijn aangetroffen bedraagt 3 cm. Dat was het geval bij kuil 1 (zie ook foto 6)



Foto 6: Beeld van kuil /boring 1. Grondwaterspiegel op 140 cm



Foto 7: Locatie van kuil 2 op 60 cm vanaf de boom met nummer 5



Foto 8: Beeld van het resultaat van kuil 2



Foto 9: Kuil 3, Lichte kleur van de bodem: humusarm



Foto 10: Locatie van kuil 4



Foto 11: Nauwelijks wortels in kuil 4



2.2 Ruimtestudie

In tabel 2 is de kroondiameter aangegeven. Op de kaart van bijlage 4 is deze kroondiameter overgenomen. Momenteel is er ruimte genoeg voor een verdere uitgroei van de bomen. De ruimte voor de bomen wordt alleen beperkt door de takvrije zone die nodig is om gebruikers van de buitenruimte veilig onderdoor te kunnen laten passeren. Ook voor een verdere uitgroei is momenteel ruimte voorhanden. Zeker de zuilvormige haagbeuken zakken -ondanks hun Nederlandse naam- op latere leeftijd steeds verder uit.

Ondergronds worden de boomwortels vooral beperkt in hun groei door de ongunstige bodemomstandigheden rondom de plantvakken. Dat is natuurlijk ook de bedoeling, want de ruimte onder verharding is niet bestemd voor wortelgroei. In diepere lagen is beworteling mogelijk, maar nooit dieper dan de vol capillaire zone, die altijd iets hoger ligt dan de GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand). De grondwaterspiegel bevindt zich momenteel op 140 cm beneden het maaiveld.

Uitgaande van dit alles bevinden bewortelingsmogelijkheden zich vooral in de beplantingsvakken, die aan de Wassenaarstraat aanmerkelijk beperkter zijn van omvang dan aan de Predikherenstraat.

2.3 Kansen en knelpunten

Kansen binnen een BEA zijn mogelijkheden die de potentie van bomen vergroten. Verbeteren van de groeiplaatsen voor de bomen, waarvan verruimen deel uitmaakt, is een goede kans om aan te grijpen als er toch al sprake is van herinrichting. Aanvulling is dat een bescherming van de groeiplaats, eenvoudigweg door het plaatsen van paaltjes die berijden/betreden compliceren.

Knelpunten zijn bedreigingen voor de toekomst van de bomen. Die zijn er doorgaans veel meer dan kansen, zoals de aanleg van ondergrondse infra, structuurbederf van de bodem, beperking van boven- en/of ondergrondse groeiruimte en de verminderde kwaliteit van boomnummer 2. Dat laatste is ook een knelpunt in de opgave tot duurzaam behoud.

3 Analyse

3.1 Voorbehoud

De hierna volgende beschrijvingen van de ruimtelijke impact op de bovengrondse, ondergrondse situatie, alsmede de ruimtelijke impact tijdens de uitvoering gaan uit van het in acht nemen van de later te beschrijven randvoorwaarden en maatregelen. Daarnaast is niet bekend en dus niet meegevoerd of werkzaamheden plaats moeten vinden aan de ondergrondse infrastructuur. Dat kan de resultaten van de analyse veranderen.

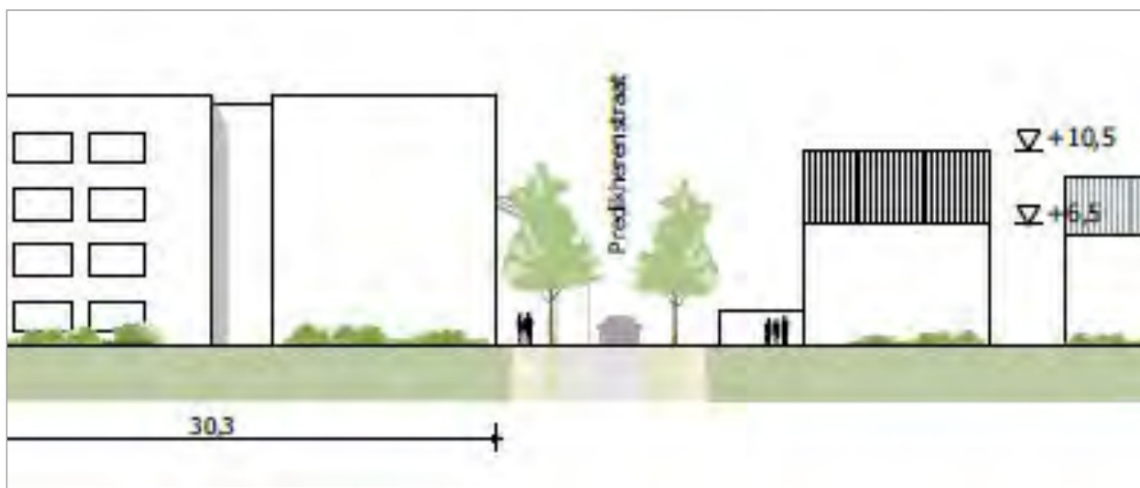
3.2 Impact bovengronds ruimtegebruik

Predikherenstraat

Bij de bomen met de nummers 3 en 4 komt de nieuwbouw verder van de bomen af. Bij boomnummer 7 blijft de afstand tot de nieuwe bebouwing gelijk aan de huidige te slopen bebouwing. Bij deze drie bomen is daarom sprake van geen impact op de bovengrondse groeiruimte van de bomen.

Bij de bomen met de nummers 5 en 6, dat is aan de westzijde van de rijbaan bij de hoek met de Bisonstraat ligt dit geheel anders. De hogere bebouwing van het appartementenblok komt dichterbij de bomen te liggen. Dat is te zien op de dwarsdoorsnede waarvan een uitsnede hieronder geplaatst is. De zuilhaagbeuk met nummer 6 is hier ook op afgebeeld. De voet van het gebouw komt op ongeveer 3,7 m afstand van de stamvoet van boom 5 en 6. Met de huidige kroondiameter (5 m, dus 2,5 m aan elke stamzijde) komt de kroon al bijna tegen de nieuwbouw aan. Verdere uitgroei (en uitzakken, zie paragraaf 2.2) is dan niet meer mogelijk. Daarbij dient rekening gehouden te worden met een bijkomende beperking vanwege een gewenste takvrije zone rondom de bebouwing.

Door deze wijziging kan gesteld worden dat sprake is van grote impact op het bovengronds ruimtegebruik van de twee zuilvormige haagbeuken met de nummers 5 en 6.



Afbeelding 5: Uitsnede: dwarsdoorsnede over de Bisonstraat met 'inkijk' in de Predikherenstraat

Wassenaarstraat

De nieuwbouw komt verder van de bomen af te staan. Er is daarom geen impact op het bovengronds ruimtegebruik van de bomen met de nummers 1 en 2.



3.3 Impact ondergronds ruimtegebruik

Predikherenstraat

Bomen 3 en 4 komen in een heestervak met een oppervlakte van resp. 35 en 33 m². Dat is aanmerkelijk groter dan het vak waar de twee haagbeuken momenteel in staan. Onderstaande afbeeldingen zijn een uitsnede van de tekening 'specificaties groeninpassing'.



Afbeelding 6: Boom 3 krijgt 35 m² en boom 4 krijgt 33 m²

Boomnummer 7, nabij de hoek met de Bisonstraat blijft volgens de tekening in gelijke omstandigheden staan.



Afbeelding 7: Boomnummer 7 in het langgerekte groenvak

Bij bomen 5 en 6 blijven naar het zich laat aanzien de huidige ondergrondse omstandigheden eveneens gehandhaafd.

De impact op de ondergrondse groeiruimte is daarmee nihil of, in het geval van bomen 3 en 4, zelfs positief.

Wassenaarstraat

Bomen 1 en 2 krijgen een heestervak met een oppervlakte van resp. 32 en 28 m². Dat is groter dan het vak waar de twee esdoorns momenteel in staan. Afbeelding 8 is weer een uitsnede uit de tekening 'specificaties groeninpassing'.



Afbeelding 8: Beide bomen krijgen meer ondergrondse groeiruimte

Omdat de vakken groter zijn dan de huidige plantvakken is de impact op de ondergrondse groeiruimte nihil.

3.4 Impact uitvoering

Predikherenstraat

De werkzaamheden vinden rondom de bomen plaats, op voldoende afstand van die bomen en hun groeiplaats. Uitzondering zijn bomen 5 en 6, omdat de bebouwing (én de extra ruimte die nodig is bij de bouwactiviteiten, denk aan steigers) heel dicht bij de kronen van de bomen wordt gerealiseerd.

Daarom wordt voor bomen 3, 4 en 7 nauwelijks ruimtelijke impact vanwege de uitvoering verwacht. Bij de haagbeuken met de nummers 5 en 6 is de impact echter groot.

Wassenaarstraat

Bij de bomen met de nummers 1 en 2, die zoals bij 3.3 beschreven een grotere groeiplaats krijgen, is de ruimtelijke impact van de uitvoering zelf nihil.



4 Conclusie en advies

4.1 Eindoordeel effecten

In paragraaf 1.2 zijn de volgende vragen gesteld:

- Is behoud van de boomtechnische kwaliteit mogelijk?
 - *Kan de boom op de huidige standplaats blijven voortbestaan met behoud van minimaal dezelfde restlevensduur, conditie en habitus?*
- Is behoud van de functie of waarde mogelijk?
 - *Kan de boom op de huidige standplaats blijven voortbestaan met behoud van zijn functie of waarde?*

In het licht van de verstrekte informatie geldt dat de bomen met de nummers 5 en 6 (aan de Predikherenstraat) niet te behouden zijn. Er zijn ook geen alternatieven voor deze twee bomen.

De overige bomen aan de Predikherenstraat én de twee esdoorns aan de Wassenaarstraat zijn onder randvoorwaarden te behouden.

4.2 Randvoorwaarden en maatregelen

Randvoorwaarden zijn eisen waaraan werkzaamheden rondom bomen minimaal moeten voldoen. Als de boomtechnische kwaliteit en de waarden/functies van de bomen op de huidige locaties te behouden zijn, dan zijn samenhangende randvoorwaarden van toepassing die schade aan bomen voorkomen en het behoud van de bomen waarborgen.

Om aan deze randvoorwaarden te kunnen voldoen zijn maatregelen noodzakelijk. Waar deze maatregelen uit bestaan is uitgebreid verwoord in bijlage 5. Samengevat zijn de volgende maatregelen van toepassing:

- Vastleggen maatregelen in bestek.
- Aanstellen van een toezichthouder.
- Minimaal veilig stellen van boven- en ondergrondse groeiruimte.
- Snoei niet toestaan.
- Kroonschade uitsluiten.
- Afzetten groeiplaats, bij voorkeur met gekoppelde bouwhekken. In onderhavige situatie aan de Predikherenstraat kan handhaven van de huidige blokbeplanting al als groeiplaatsbeschermer functioneren.
- Niet machinaal graven binnen bewortelde zone.
- Geen lozing van voor de bomen/groeiplaatsen schadelijke stoffen.
- Geen opslag en/of storting materialen en/of afval binnen de groeiplaats.
- Grondwaterstand niet wijzigen.
- Geen wijziging maaiveldhoogte binnen bewortelde zone.

Zoals vermeld is verdere informatie terug te lezen in de bijlage.

4.3 Alternatieven

Alternatieven zijn voorstellen om bomen waarbij geconcludeerd wordt dat behoud niet mogelijk is alsnog te kunnen behouden. Maar het zijn ook voorstellen die een verbetering voor de toekomst van te behouden bomen inhouden. Laatstgenoemd alternatief is zeker het verbeteren van de groeiplaats voor beide esdoorns aan de Wassenaarstraat. Er is extra ruimte gereserveerd voor deze bomen. Die dient ingevuld te worden met een geschikt groeimedium (bijvoorbeeld teelgrond) en bij voorkeur aangeplant met een lage bodembedekker. Bij inachtneming van de randvoorwaarden en de zojuist beschreven groeiplaatsverbetering is het verbeteren van de kwaliteit van boomnummer 2 zelfs een reële verwachting.

Bijlage 1 VOSP Predikherenstraat

Predikherenstraat

VOSP

12 maart 2026
In opdracht van:
Goed Wonen
Gemert



De Opgave en Leeswijzer

In navolging op de herstructurering van de wijken Berglaren en Molenakker in Gemert aan het begin van deze eeuw, is woningcorporatie Goed Wonen Gemert toe aan de volgende fase van dit project (Fase 1 was in 2005, fase 2 was in 2007).

Goed Wonen Gemert staat hiermee, als een relatief kleine woningcorporatie, voor een grote uitdaging; Het opzetten en uitvoeren van een herstructureringsplan voor circa 100 woningen, verdeeld over een viertal deelgebieden binnen twee wijken.

Predikherenstraat

Deze herstructurering biedt Goed Wonen Gemert de kans om actief bij te dragen aan de volkshuisvestelijke opgave waar we voor staan. Door slimme verdichting en creatieve oplossingen is het streven om het aantal woningen in dit gebied te verdubbelen en beide straten een toekomstbestendige kwaliteitsinjectie te geven. De inzet is realisatie van kleinere woningen en appartementen, die zorgvuldig worden ingepast in de bestaande kwaliteiten van de buurt.

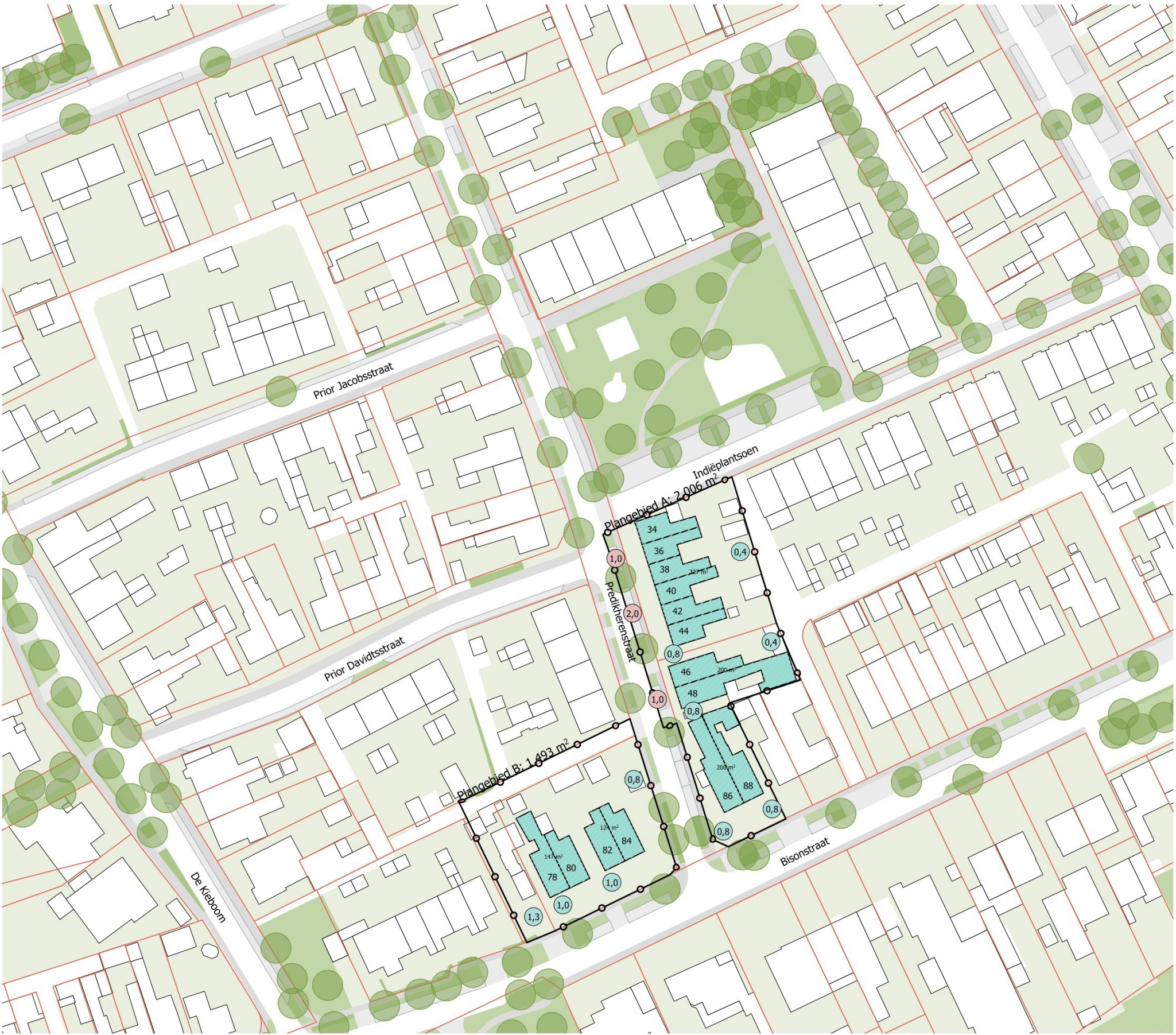
Leeswijzer

In het document worden onder andere een sterkte-zwakteanalyse en de stedenbouwkundige uitgangspunten behandeld. Daarnaast wordt ingegaan op de stedenbouwkundige inpassing van de nieuwbouw binnen de bestaande context, inclusief de beoogde maatvoering, aantallen woningen en oppervlakten. Ook de voorgestelde perceelverdeling komt aan bod.

Verder is er aandacht voor belangrijke ruimtelijke aspecten zoals waterberging en de groenvulling van het gebied. Profieldoorsnedes geven inzicht in de beoogde opbouw van de openbare ruimte en de verhouding tussen bebouwing en buitenruimte. Tot slot worden het architectuurconcept en referentiebeelden voor de gewenste beeldkwaliteit gepresenteerd, waarmee richting wordt gegeven aan de uitstraling en karakter van de nieuwe bebouwing.



Bestaande situatie



- 14 eengezinswoningen
- 4 parkeerplekken openbaar terrein
- 8,1 parkeerplekken eigen terrein

Legenda

- 1,0 Parkeerplek Openbaar gebied
- 0,8 Parkeerplek eigen terrein
- Bebouwing
- Perceelsgrenzen
- Bezit Goed Wonen Gemert | te onttrekken woningen

SWOT analyse



[BEDREIGING & KANS] Er is in de afgelopen jaren/decenia al veel veranderd in de buurt, waarbij sloop-nieuwbouw en de herinrichting van de openbare ruimte impact heeft gehad op de stedenbouwkundige en sociale structuren. Dit is een kans en een gevaar; opnieuw een ingreep kan tot vedere verstoring leiden en/of voor een rommelig totaal beeld.

[KANS] In de nabijheid van de onderzoekslocatie bevinden zich al (relatief nieuwe) appartementen gebouwen.

[KRACHT] Nabijheid van diverse groenvoorzieningen

[ZWAKTE] Smalle stoepen / geen stoepen. Zorgt soms voor gevaarlijke verkeerssituaties en maakt het ontoegankelijk.

[KANS] Diepe achter- en voortuinen. Relatief grote kavels voor het huidige woonproduct.

[BEDREIGING] Oost-west oriëntatie vraagt om extra aandacht met betrekking tot de energetica van de nieuwbouw.

[KANS] Brede brandgangen met weinig groen, grenzend aan private achtertuinen.

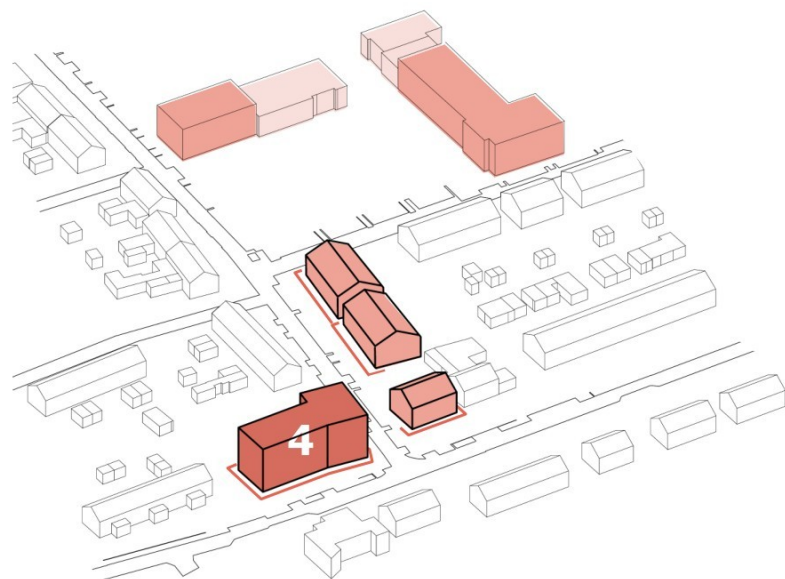
[KRACHT] Afstand tussen de bestaande woningen en de te onttrekken woningen is relatief groot, mede door de diepe achtertuinen en brede brandgangen.

[KANS] Noord-zuid oriëntatie beidt grote kansen voor de energetische kwaliteit van een eventueel nieuw (appartementen) gebouw.

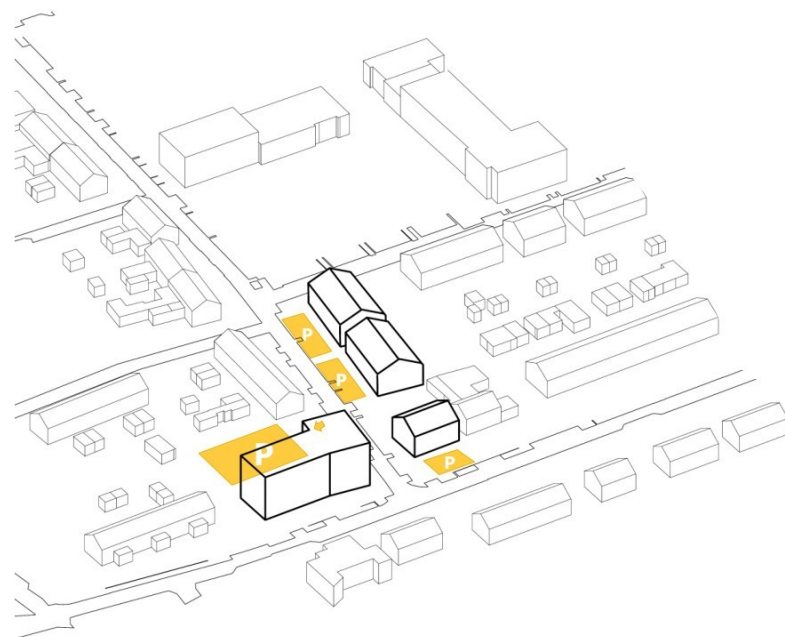
[KRACHT] Nabijheid van diverse groenvoorzieningen



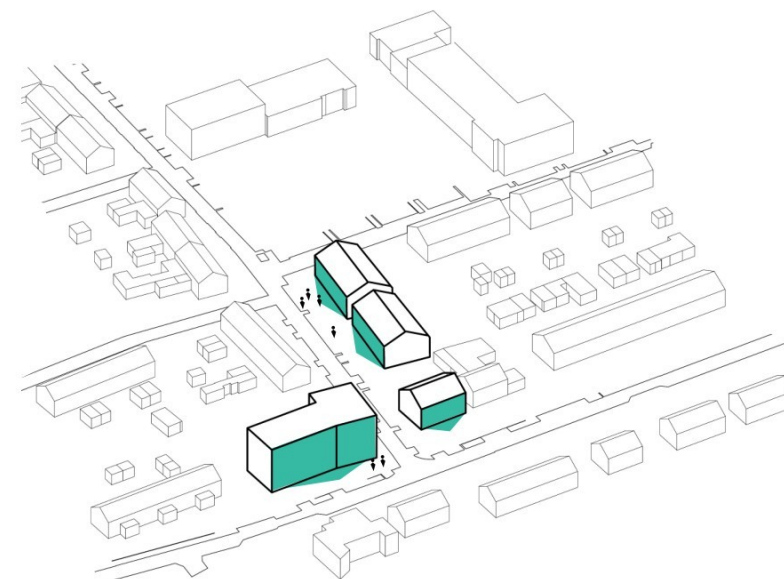
Stedebouwkundige principes



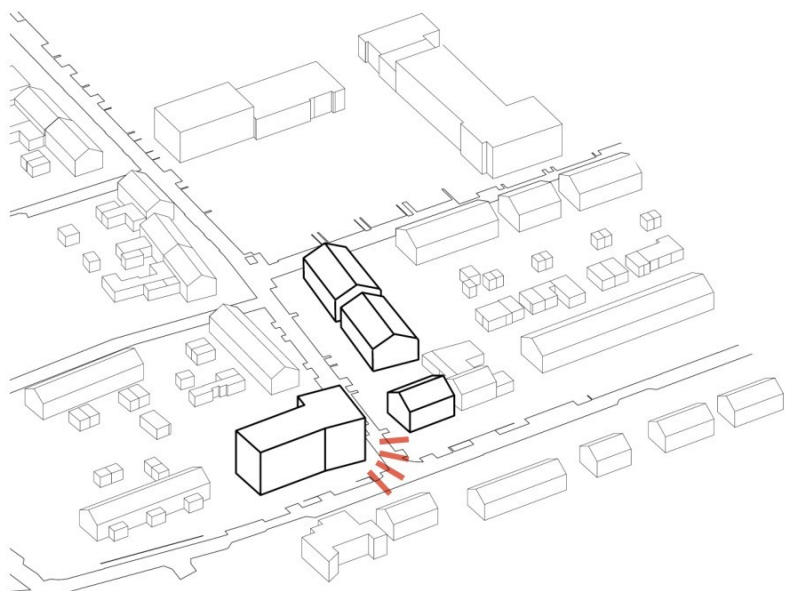
VERKAVELING EN BOUWHOOGTE
ÉÉN APPARTEMENTENBLOK | GROOTTE VAN HET BLOK PASSEND IN DE
BUURT



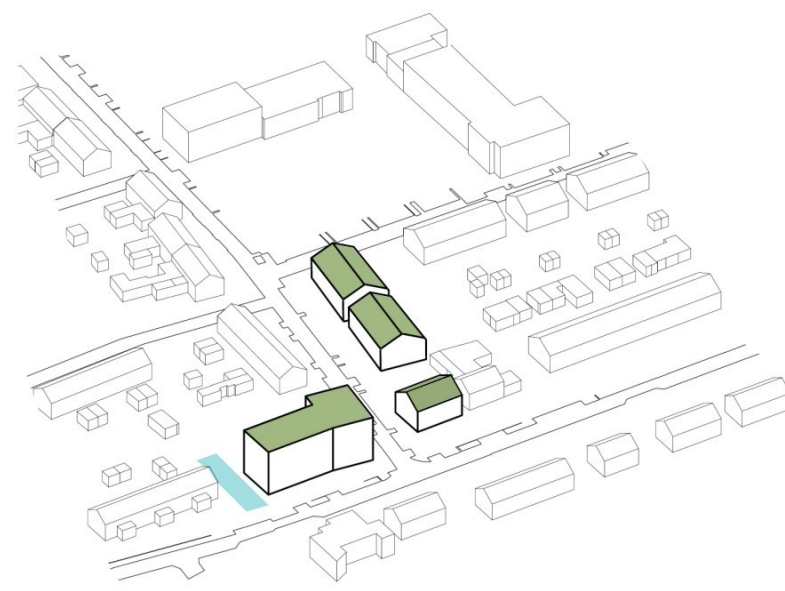
PARKEREN
ER KOMEN PARKEERPLAATSEN BIJ, MAAR ZO MIN MOGELIJK OP
STRAAT



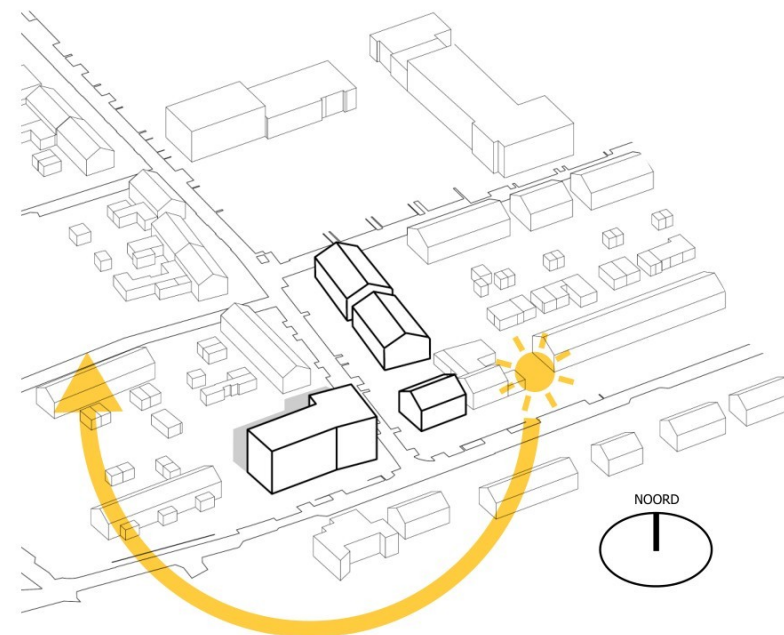
ORIËNTATIE
BALKONS VAN APPARTEMENTEN VOORNAMELIJK RICHTING DE
BISONSTRAAT



HERKENNINGSPUNT
LANGS DE BISONSTRAAT STEDENBOUWKUNDIG ACCENT

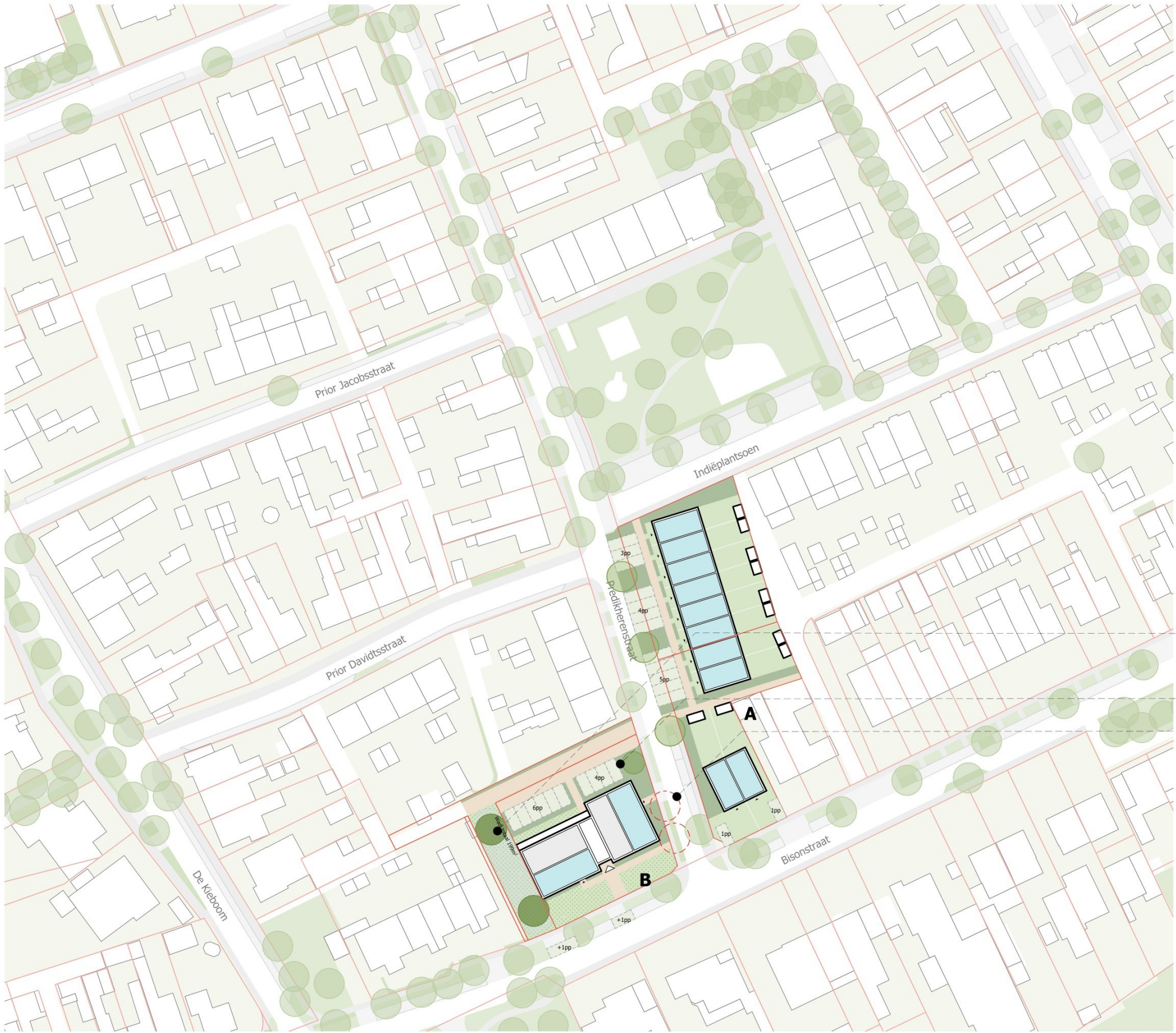


WATER
WATERBERGING WORDT OPELOST OP EIGEN TERREIN DOORMIDDEL
VAN EEN WADI, INTEGRATIEKRATTEN EN EEN GROENDAK



BEZONNING
SCHADUW VOORNAMELIJK OVER PARKEERPLAATS

Stedebouwkundige inpassing

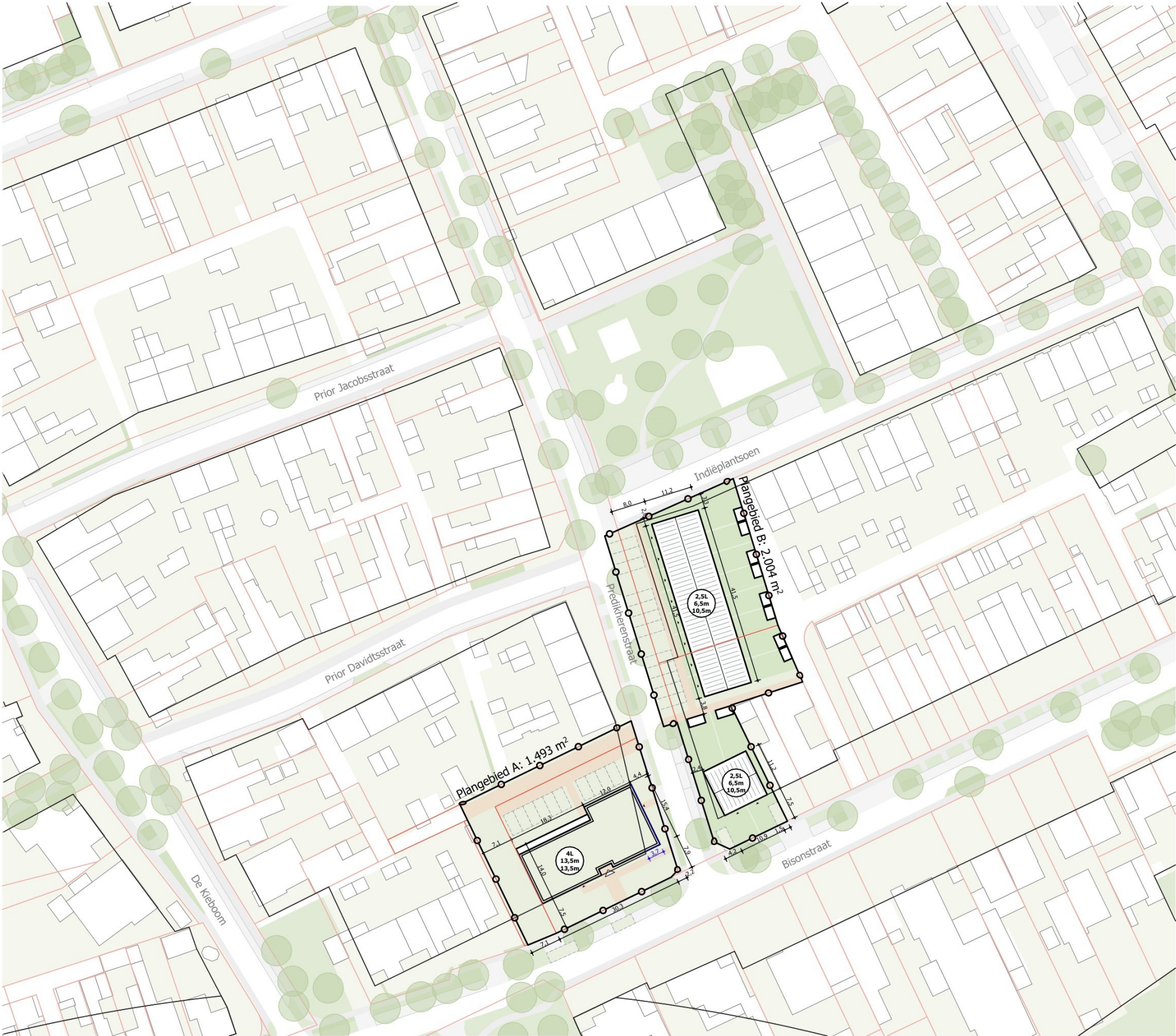


Aantallen	
Plangebied A	14 appartementen
Plangebied B	10 grondgebonden woningen
Totaal	24 woningen

- Wadi met ecologische inrichting
- Parkeren ingepast in het groen
- Twee bestaande bomen rooien

- Legenda**
- Wadi
 - Privé tuinen
 - Openbaar groen
 - Parkeerplaatsen (halfverhard)
 - Perceelgrenzen
 - Hoofdentree gebouw
 - Woningentree

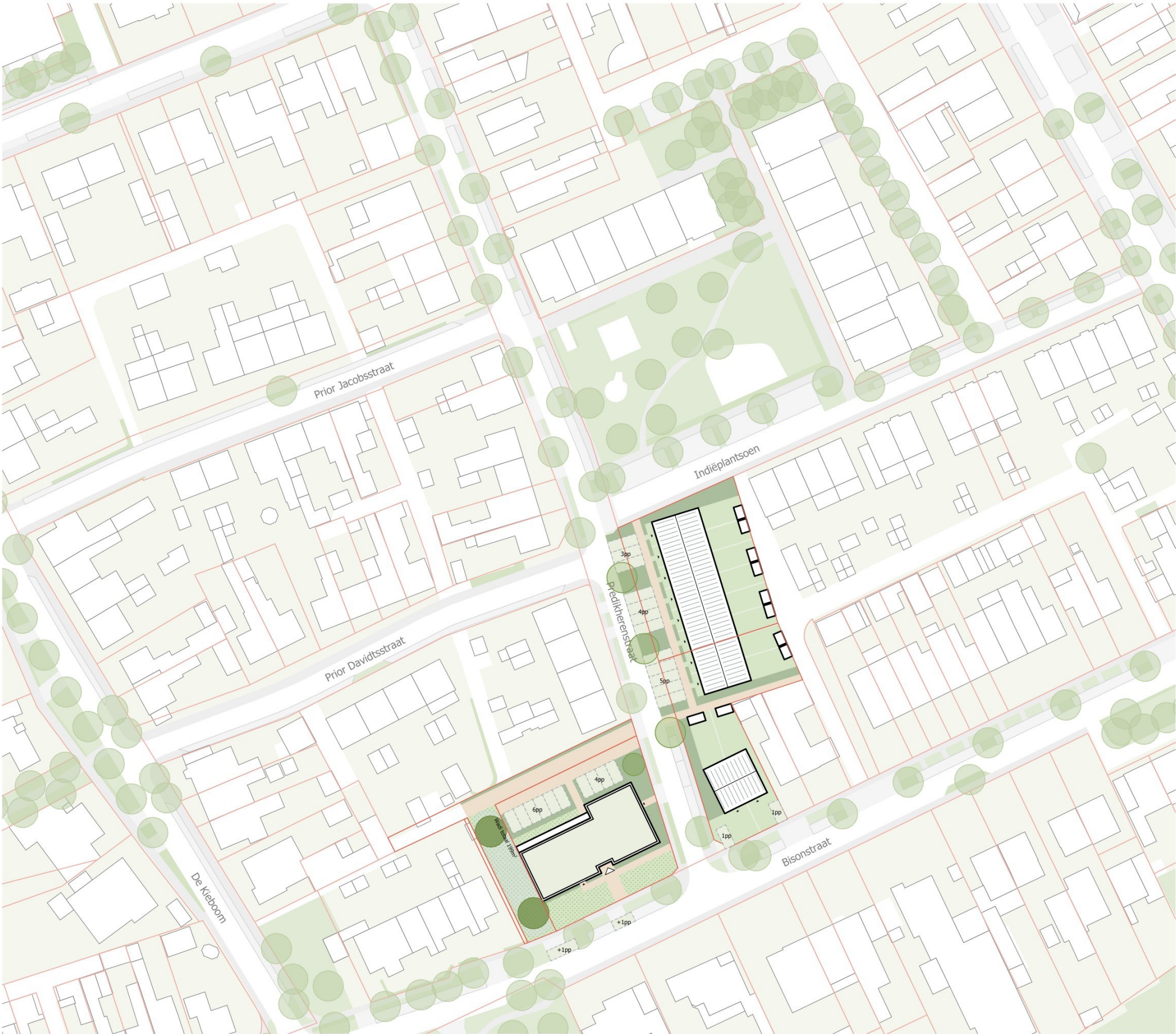
Hoofdmaatvoering



Maatvoering in meters	
Plangebied A	14 appartementen
Plangebied B	8+2 grondgebonden woningen
Totaal	24 woningen

- Legenda**
- 4L 6,5m 10,5m Aantal bouwlagen
Goothoogte
Bouwhoogte
 - Kadastrale grenzen
 - Bouwvlak omgevingsplan
 - Overschrijding bouwvlak
 - Nieuwe Bebouwing
 - Hoofdentree gebouw
 - Woningentree

Parkeren



Aantallen	
Plangebied A	14 appartementen
Plangebied B	10 grondgebonden
Totaal	24 woningen

Parkeren (in aantal p.p.)	
<u>Nieuwe functie</u>	
app. (tot 100m2 BVO)	14 * 1,4 = 19,6
huur sociale sector	10 * 1,6 = 16,0
Behoefte	35,6

<u>Bestaande functie</u>	
huur sociale sector	14 * 1,6 = 22,4

<u>Onttrekken</u>	
openbaar terrein:	04
eigen terrein (rekenkundig)	8,1

Salderen	10,3
-----------------	-------------

Norm	25,3
-------------	-------------

<u>Gerealiseerd</u>	
openbaar terrein	14
eigen terrein	10
oprit (correctie 0,8)	1,6
Totaal	25,6

- Legenda**
- Perceelgrenzen
 - Parkeerplaatsen (halfverhard)
 - Hoofdentree gebouw
 - Woningentree

Oppervlaktes verhard



Plangebied A 1493 m2

De appartementengebouwen worden voorzien van een groendak. Dit kan niet op het gehele dakoppervlak, vanwege toegankelijkheid, installaties etc. Als uitgangspunt is gehanteerd dat 50% van het dakoppervlak wordt voorzien van groendak. Dit telt voor 50% mee als waterafvoerend oppervlak.

Totaal daken	436 m2
Waarvan Groene daken	218 m2
Waarvan waterafvoerend	109 m2
Waarvan Grijze daken	218 m2
Parkeren	365 m2
Voetpad	74 m2

Oppervlakte verhard 766 m2

Plangebied B 2006 m2

Voor de privé tuinen is als uitgangspunt gehanteerd dat 70% door de toekomstige bewoners verhard zal worden. Deze telt mee in oppervlakte verhard. De verharding van trottoir en parkeren aan de openbare weg watert af op het bestaande riool, en wordt niet meegeteld in de waterbergingsopgave.

Grijze daken*	654 m2
Parkeren	204 m2
Voetpad	149 m2
Totaal private tuinen	768 m2
Waarvan verhard*	537 m2

Oppervlakte verhard 1544 m2

*tbv waterberging 1191 m2

Legenda

- Bebouwing
- Privé tuinen
- Reservering groendak
- Verharding parkeren en rijweg
- Verharding voetpaden



Waterberging



Bergingseis 60mm regen per m2 verhard oppervlak.

Plangebied A
Daken aansluiten op wadi's
Parkeervoorziening aansluiten op wadi's
Voetpaden zo veel mogelijk aansluiten op wadi's

totaal verhard oppervlakte 657 m2
(zie berekening vorige pagina)
bergingsbehoefte: $766\text{m}^2 \cdot 0,06\text{m}$ **46,0 m3**

Wadi
Wadi talud: $97\text{m}^2 \cdot 0,6\text{m} \cdot 0,5$ 29,1 m3

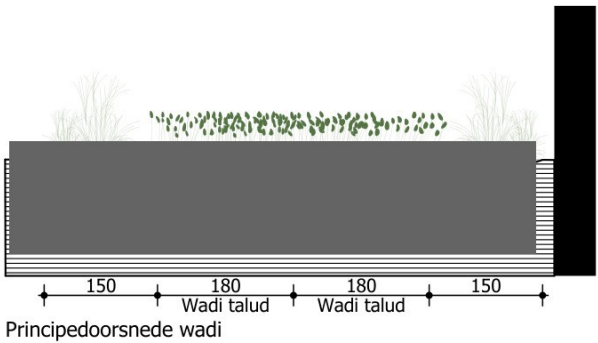
Infiltratievoorziening
 $29\text{m}^2 \cdot 0,6\text{m}$ 17,4 m3

Totale bergingscapaciteit **46,5 m3**

Plangebied B
Dak woning en berging en verharding tuin aansluiten op infiltratievoorziening in tuin
Voetpad en parkeren afwateren naar straat

verhard oppervlakte tbv infiltratie 1191 m2
(som grijze daken en 70% private tuinen, zie berekening vorige pagina)
bergingsbehoefte: $1191\text{m}^2 \cdot 0,06\text{m}$ **71,5 m3**

Infiltratievoorziening in tuin
 $120\text{m}^2 \cdot 0,6\text{m}$ **72 m3**



Legenda

- Wadi
- Infiltratiestroken
- Groendaken



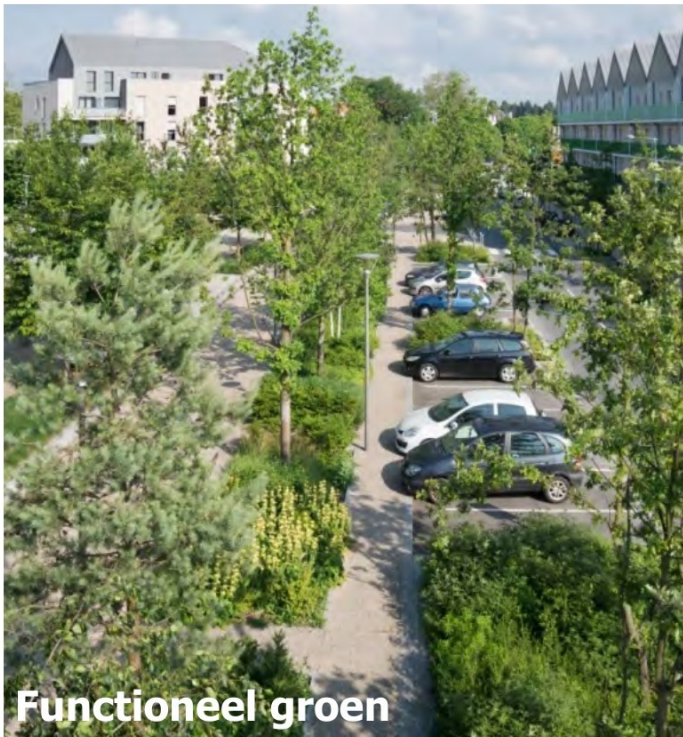
Specificaties groeninpassing



Aantallen	
Grasland	0 m2
Kruiden/bloemrijk grasland	203 m2
Vaste planten	0 m2
Heesters	362 m2
Hagen	104 m
Groendak	203 m2
Bomen 1e orde	0
Bomen 2e orde	0
Bomen 3e orde	3
Wadi	199 m2

Legenda	
	Prive tuinen
	Kruiden/bloemrijk grasland
	Heesters
	Hagen
	Reservering groendak (uitgangspunt 50% van dakoppervlak)
	Wadi
	nieuwe boom
	bestaande boom behouden
	bestaande boom rooien

Groen & blauw referenties



Ecologisch groen

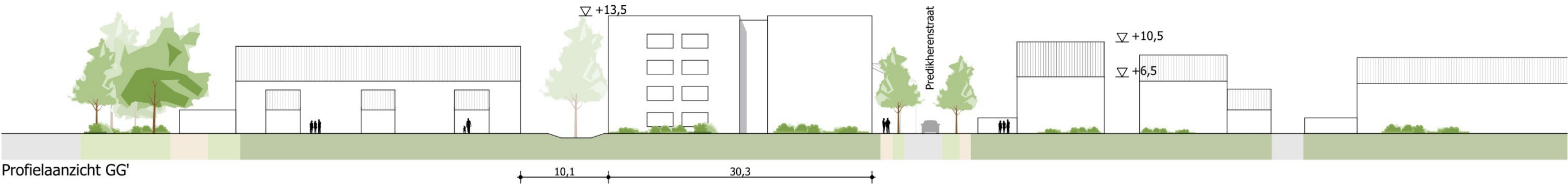
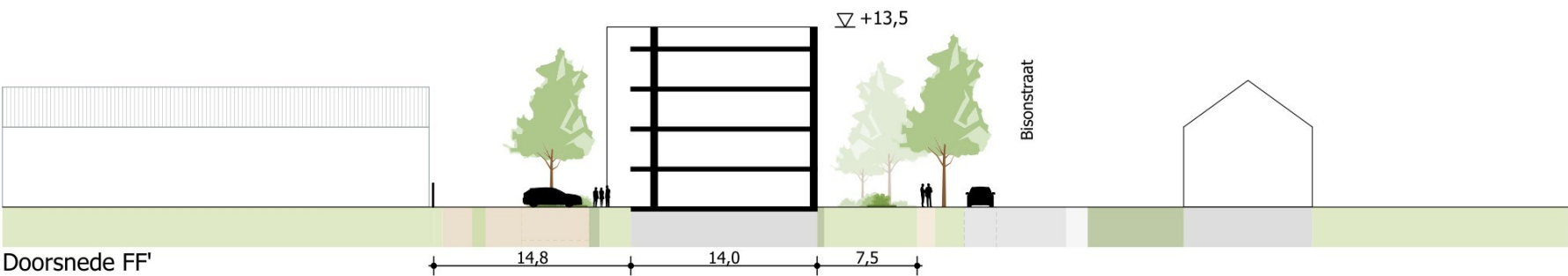
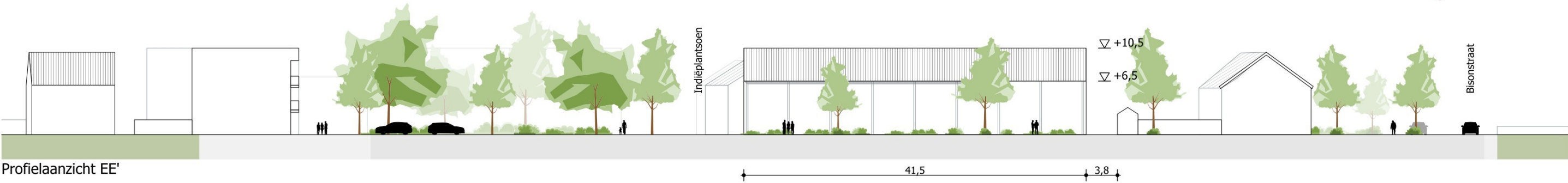
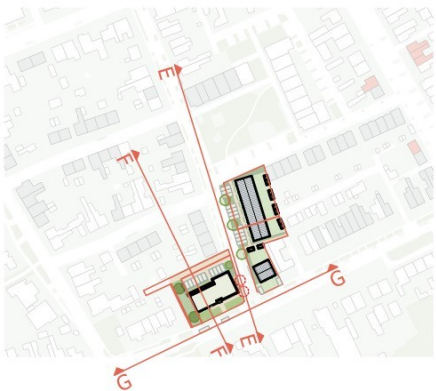
Groen & blaüw

Functioneel groen

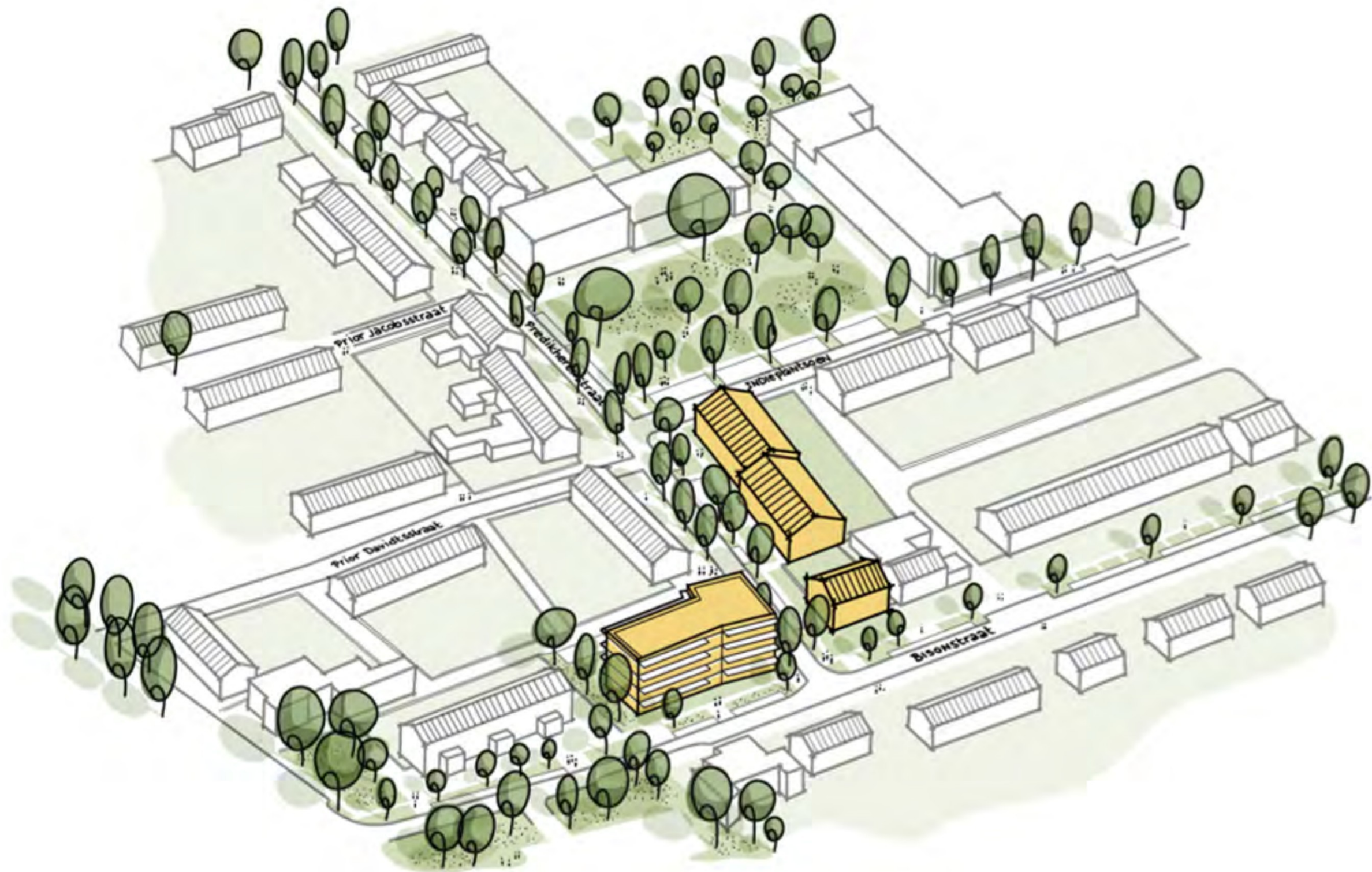
Gebouw groen



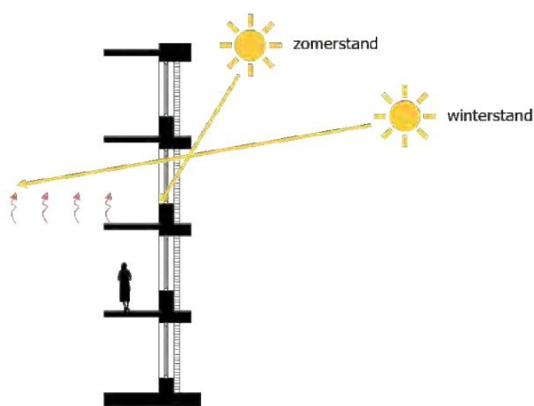
Profieldoorsnede



Vogelvlucht

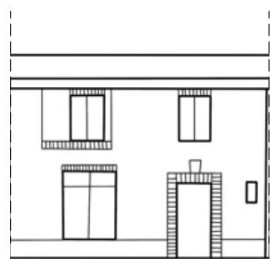


uitgangspunten



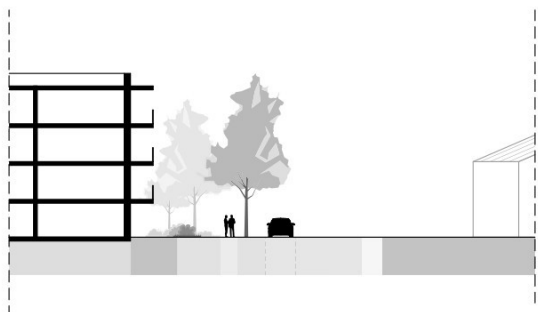
ENERGIECONCEPT

Door het gebouw optimaal te oriënteren op het klimaat, reageer en anticipeer je op de directe omgeving. De oriëntatie heeft veel invloed op de warmte- en koelvraag van het gebouw. Slimme zonwering kan zonnewarmte tegenhouden in de warme zomermaanden, maar kan zonnewarmte doorlaten in de winter wanneer opwarming van het gebouw gewenst is. De zonwering is vanaf het begin onderdeel van de architectuur en de beeldtaal van het gebouw. Het wordt hierdoor ook in vaste vorm in de gevel ontworpen.



BESTAANDE OMGEVING

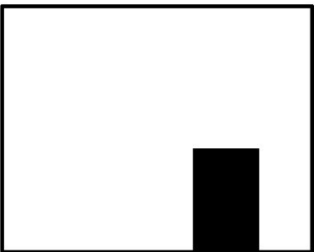
Gemert kent een rijke mix van grondgebonden woningen en gestapelde bouw - toch zijn nagenoeg alle vormen uitgevoerd in baksteen. In de directe omgeving van de Wassenaarstraat zijn de grondgebonden woningen dominant. Wanneer gekeken wordt naar deze gevelindeling, wordt een dominant horizontale lijn ontdekt, worden entrees aangeduid met een verfraaiing en is een herkenbare vlakverdeling met gevelopeningen ingesloten in horizontale leggers.



AANHECHTING & POSITIONERING

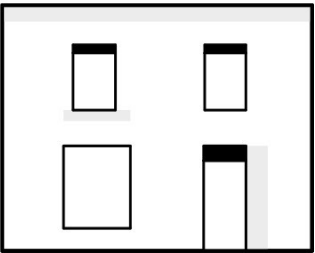
De nieuwbouw aan de Bisonstraat, voegt een nieuwe beeldtaal en bouwsteen toe aan het straatbeeld. Hierin is de aanhechting met de bestaande bebouwing en de positionering in het straatprofiel een belangrijke ontwerpogave.

ontwerpprincipes



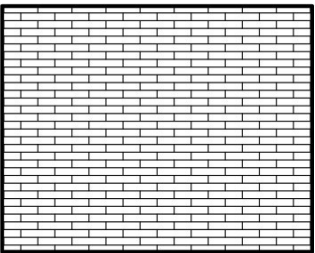
OBJECT

Het gebouw kent een ranke vorm.



HORIZONTAL EN VERTICAAL GELIJKWAARDIG

Er is geen sterke hiërarchie tussen de horizontale en verticale verdeling van de gevel. Het geheel maakt onderdeel uit van de massa en het volume van het gebouw.



BAKSTEEN

Hoofdmassa uitgevoerd in bakstenen uitstraling.

Beeldkwaliteit referenties



Entree herkenbaar en leesbaar in de gevel.

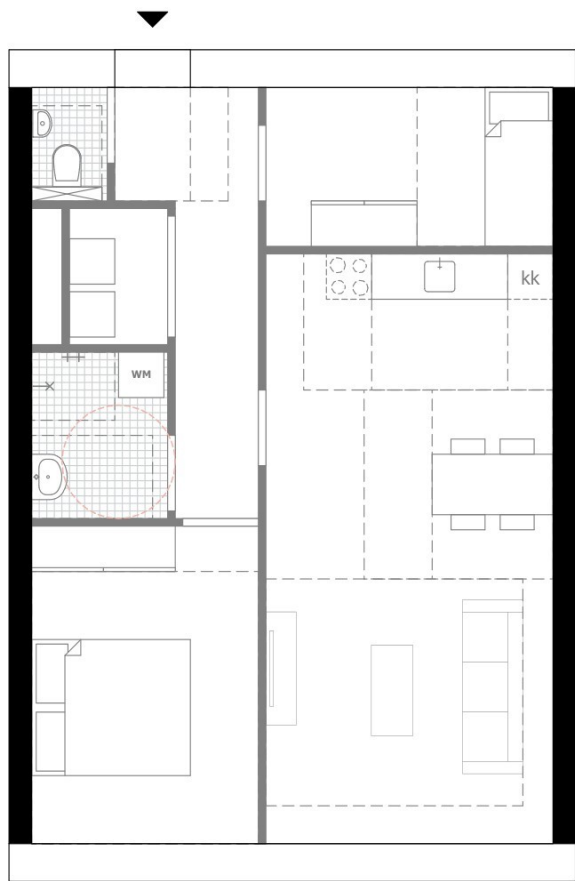


Horizontale en verticale gevelelementen zijn gelijkwaardig en maken onderdeel uit van het volume en de massa.

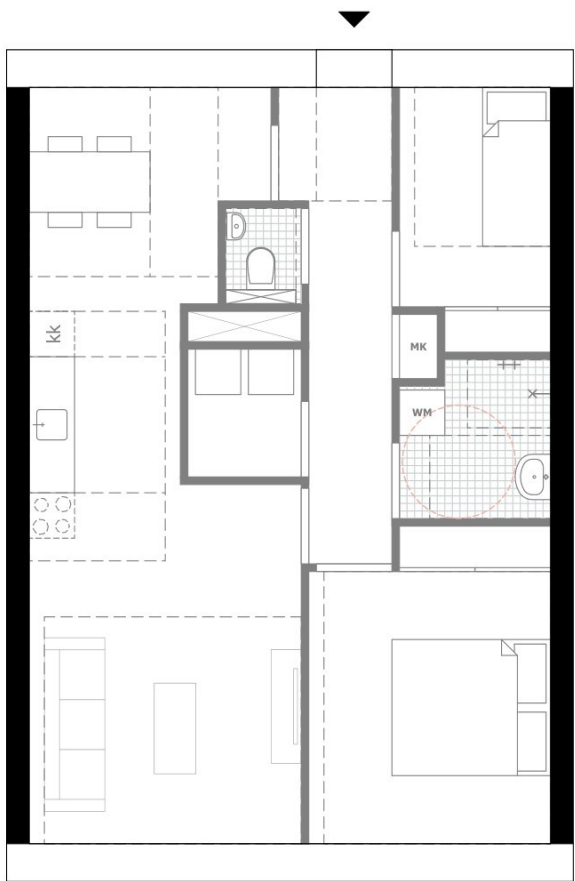


Het gebouw als rank blokje.

Bouwstenen



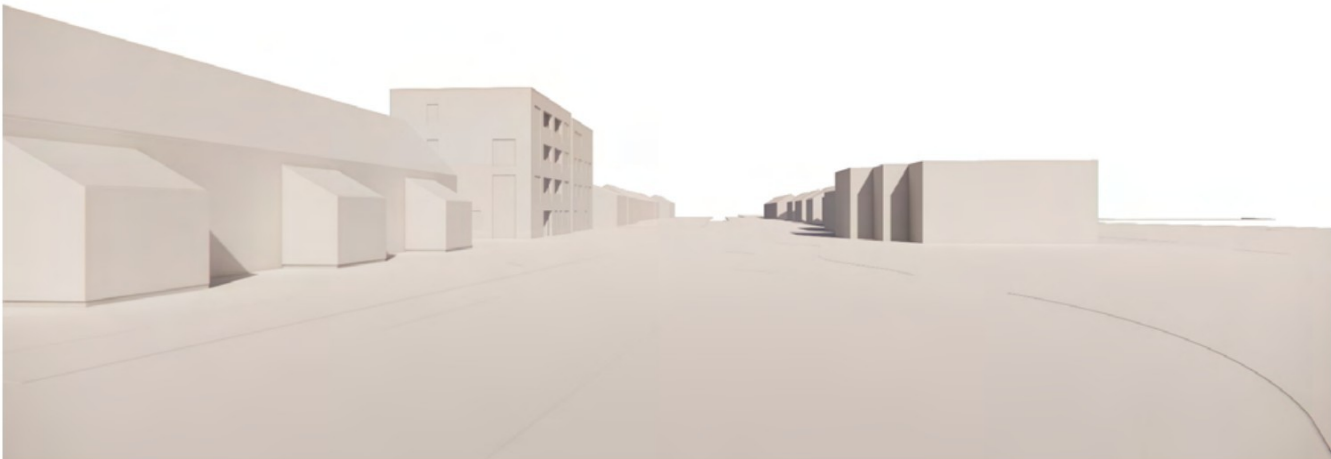
Galerijbeuk
72 m2



Galerijbeuk
72 m2



3D beelden



Perspectief 1

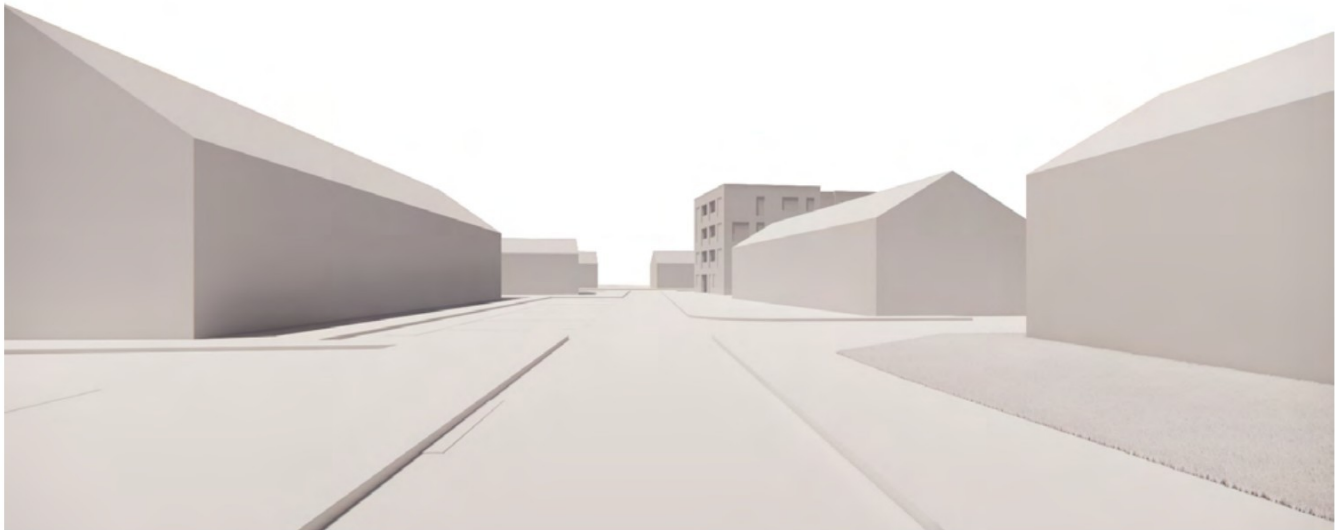


Perspectief 2

3D beelden



Perspectief 3



Perspectief 4

Bijlage 2 VOSP Wassenaarstraat

Wassenaarstraat

VOSP

12 maart 2026
In opdracht van:
Goed Wonen
Gemert



De Opgave en Leeswijzer

In navolging op de herstructurering van de wijken Berglaren en Molenakker in Gemert aan het begin van deze eeuw, is woningcorporatie Goed Wonen Gemert toe aan de volgende fase van dit project (Fase 1 was in 2005, fase 2 was in 2007).

Goed Wonen Gemert staat hiermee, als een relatief kleine woningcorporatie, voor een grote uitdaging; Het opzetten en uitvoeren van een herstructureringsplan voor circa 100 woningen, verdeeld over een viertal deelgebieden binnen twee wijken.

Wassenaarstraat

Deze herstructurering biedt Goed Wonen Gemert de kans om actief bij te dragen aan de volkshuisvestelijke opgave waar we voor staan. Door slimme verdichting en creatieve oplossingen is het streven om het aantal woningen in dit gebied te verdubbelen en beide straten een toekomstbestendige kwaliteitsinjectie te geven. De inzet is realisatie van kleinere woningen en appartementen, die zorgvuldig worden ingepast in de bestaande kwaliteiten van de buurt.

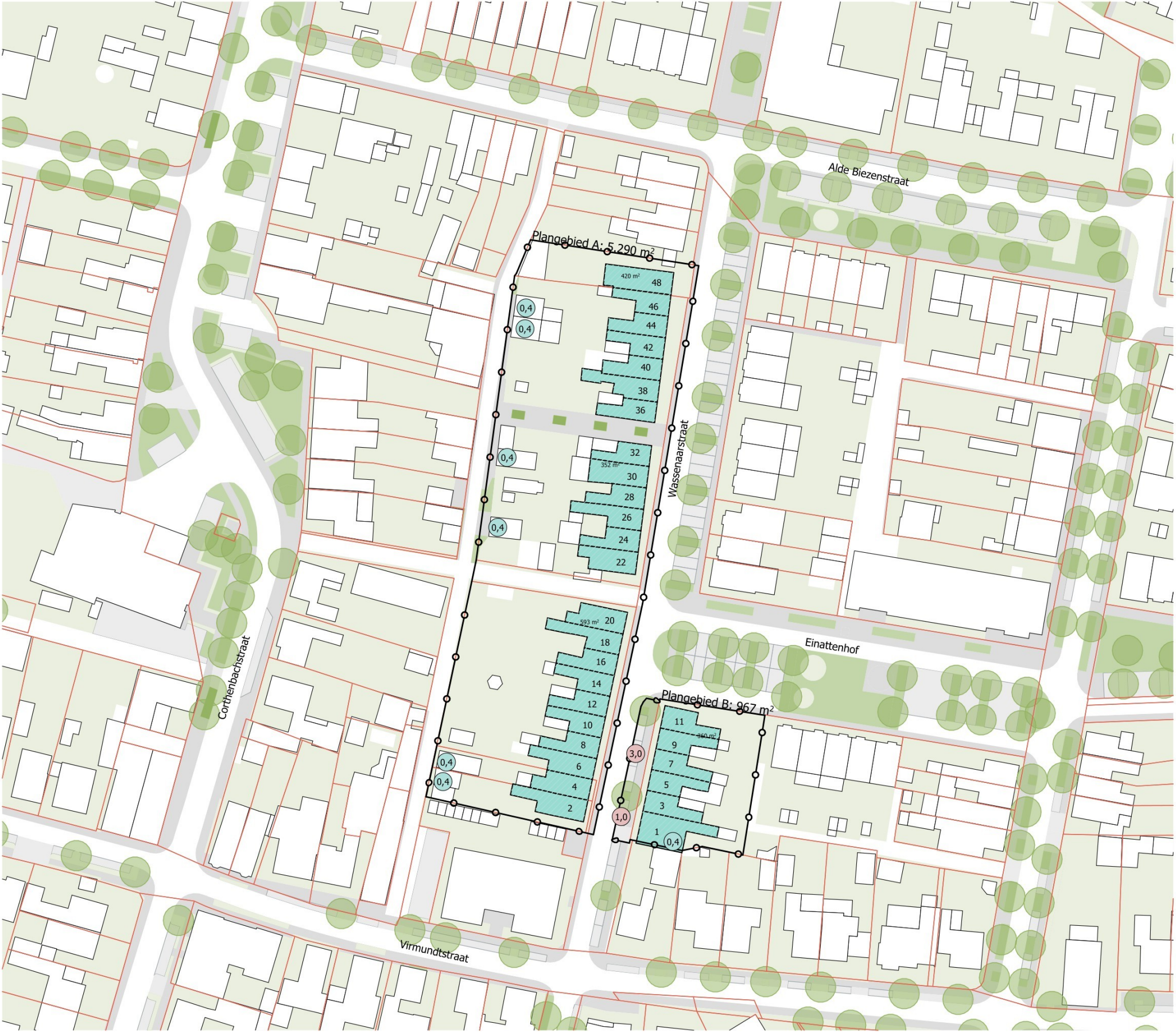
Leeswijzer

In het document worden onder andere een sterkte-zwakteanalyse en de stedenbouwkundige uitgangspunten behandeld. Daarnaast wordt ingegaan op de stedenbouwkundige inpassing van de nieuwbouw binnen de bestaande context, inclusief de beoogde maatvoering, aantallen woningen en oppervlakten. Ook de voorgestelde perceelverdeling komt aan bod.

Verder is er aandacht voor belangrijke ruimtelijke aspecten zoals waterberging en de groenvulling van het gebied. Profieldoorsnedes geven inzicht in de beoogde opbouw van de openbare ruimte en de verhouding tussen bebouwing en buitenruimte. Tot slot worden het architectuurconcept en referentiebeelden voor de gewenste beeldkwaliteit gepresenteerd, waarmee richting wordt gegeven aan de uitstraling en karakter van de nieuwe bebouwing.



Bestaande situatie



- 29 eengezinswoningen
- 4 parkeerplekken openbaar terrein
- 2,8 parkeerplekken eigen terrein

Legenda

- Parkeerplek Openbaar gebied
- Parkeerplek eigen terrein
- Bebouwing
- Perceelsgrenzen
- Bezit Goed Wonen Gemert | te onttrekken woningen



SWOT analyse



[BEDREIGING & KANS] Er is in de afgelopen jaren/decenia al veel veranderd in de buurt, waarbij sloop-nieuwbouw en de herinrichting van de openbare ruimte impact heeft gehad op de stedenbouwkundige en sociale structuren. Dit is een kans en een gevaar; opnieuw een ingreep kan tot vedere versterking leiden en/of voor een rommelig totaalbeeld. Daarnaast is de ingreep een kans om de Wassenaarstraat in relatie tot groen, water en parkeren toekomstbestendig te maken.

[BEDREIGING & KANS] Oost-westoriëntatie vraagt om extra aandacht met betrekking tot de energetica van de nieuwbouw. Denk eraan om de gebouwen bijvoorbeeld noord-zuid te oriënteren.

[KANS] Brede brandgangen met weinig groen, grenzend aan private achtertuinen. Toegankelijkheid moet gewaarborgd blijven.

[KANS] Diepe achter- en voortuinen. Relatief grote kavels voor het huidige woonproduct.

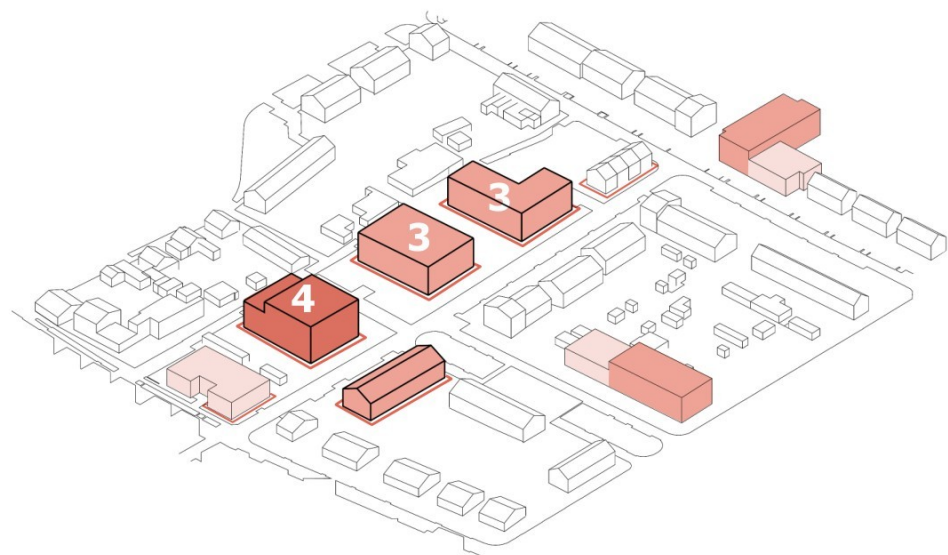
[KANS] In de nabijheid van de onderzoekslocatie bevinden zich (relatief nieuwe) appartementen gebouwen.

[AANDACHTSPUNT] Grote clustering van parkeerplaatsen in combinatie met groen.

[KRACHT] Afstand tussen de verschillende bestaande woninge is relatief groot, mede door de diepe achtertuinen en brede brandgangen.

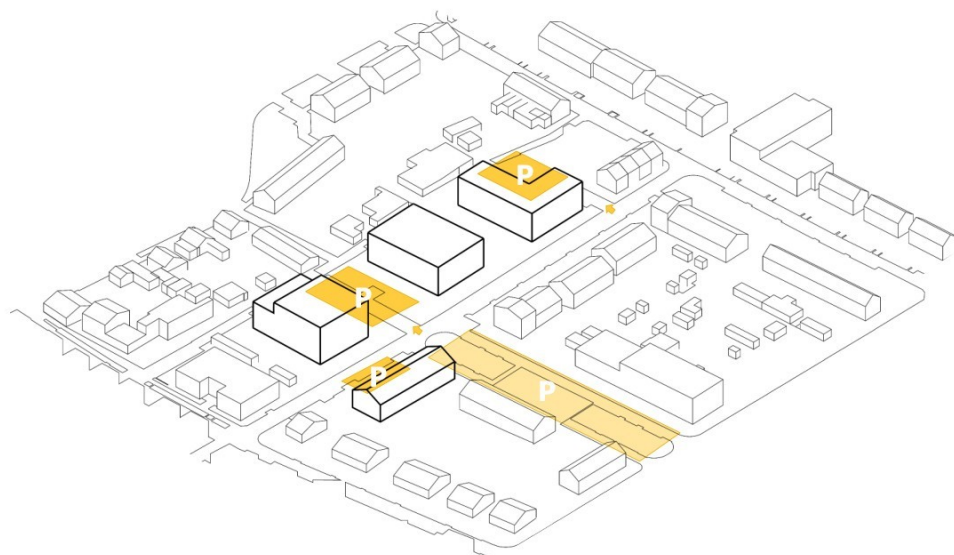
[ZWAKTE] Smalle stoepen / geen stoepen. Zorgt soms voor gevaarlijke verkeerssituaties en maakt het ontoegankelijk.

Stedebouwkundige principes



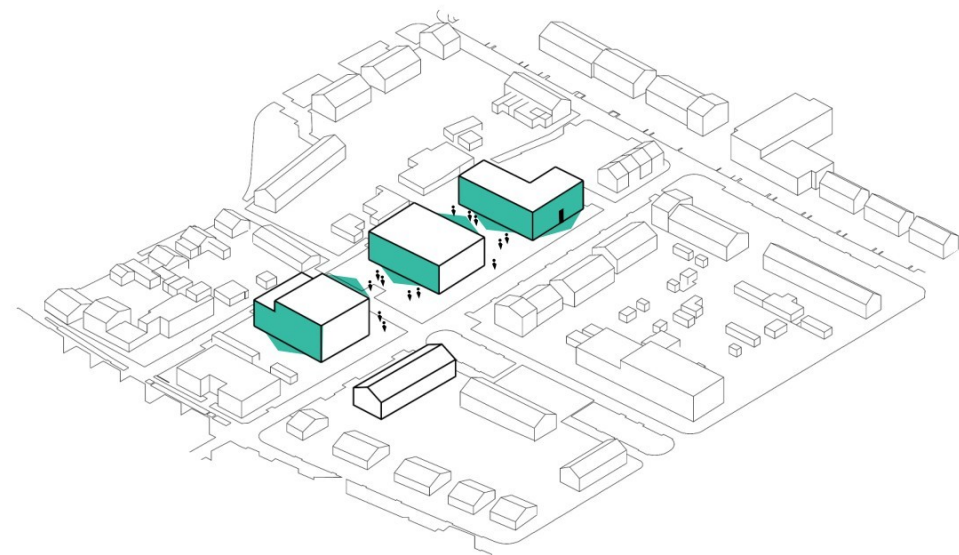
INDELING EN BOUWHOOGTES

DRIE APPARTMENTENGEBOUWEN | ÉÉN RIJ GRONDGEBONDEN WONINGEN
SCHAAL VAN HET BLOK INPASSEN IN DE BUURT
BOUWHOOGTE VAN DRIE LAGEN HERKENBAAR IN DE BUURT
VIERDE BOUWLAAG NIEUW IN DE BUURT



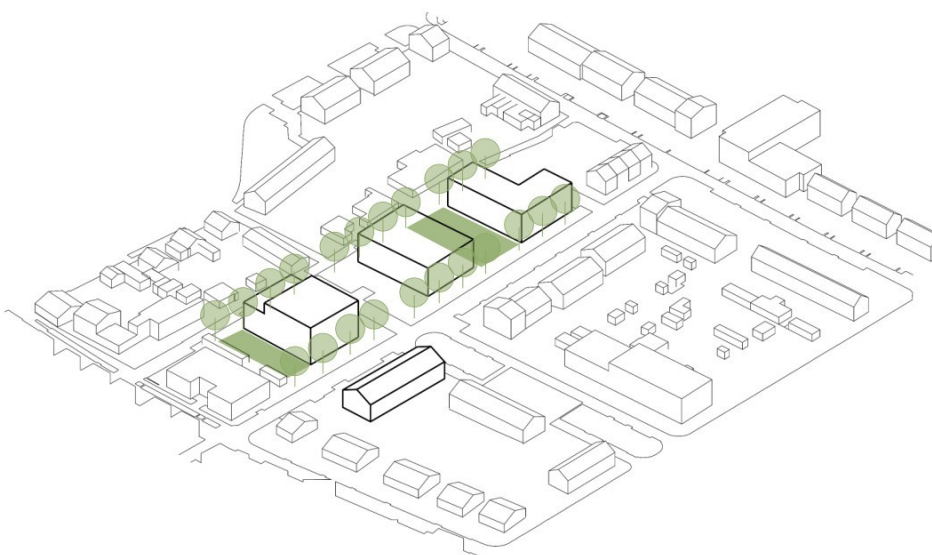
PARKEREN

ER KOMEN PARKEERPLAATSSEN BIJ, MAAR ZO MIN MOGELIJK OP STRAAT
NIEUW PARKEERHOF TEGENOVER EINATTENHOF



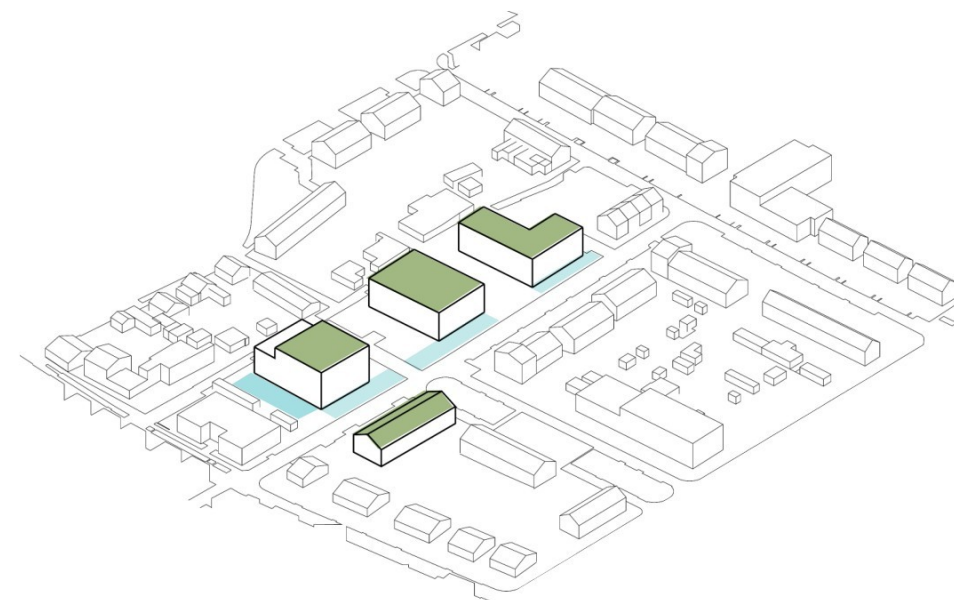
RICHTING VAN DE GEBOUWEN

INGANGEN EN BALKONS VAN APPARTEMENTEN VOORNAMELIJK AAN DE
ZIJKANTEN EN DAARDOOR NAAR ELKAAR



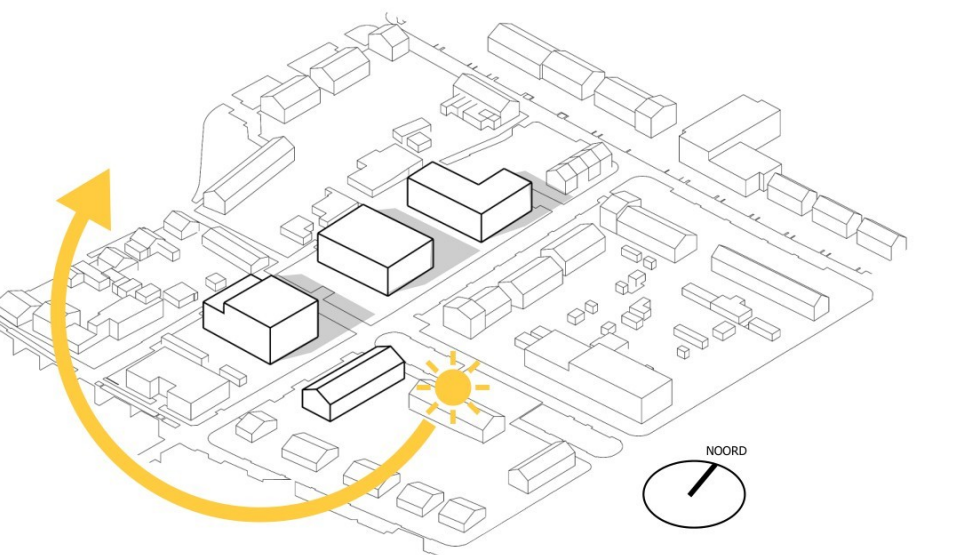
GROEN

NIEUWBOUW INSLUITEN TUSSEN TWEE RIJEN BOMEN
TUSSENRUIMTES VERGROENEN MET RUIMTE VOOR WATERBERGING
EN ONTMOETING



WATER

WATERBERGING WORDT OPGELOST OP EIGEN TERREIN
DOORMIDDEL VAN EEN WADIE, INFILTRATIESTROKEN EN EEN GROEN DAK



BEZONNING

SCHADUW VOORNAMELIJK IN TUSSENRUIMTES

Stedebouwkundige inpassing



Aantallen	
Gebouw A	19 appartementen
Gebouw B	15 appartementen
Gebouw C	13 appartementen
Gebouw D	06 grondgebonden woningen
Totaal	53 woningen

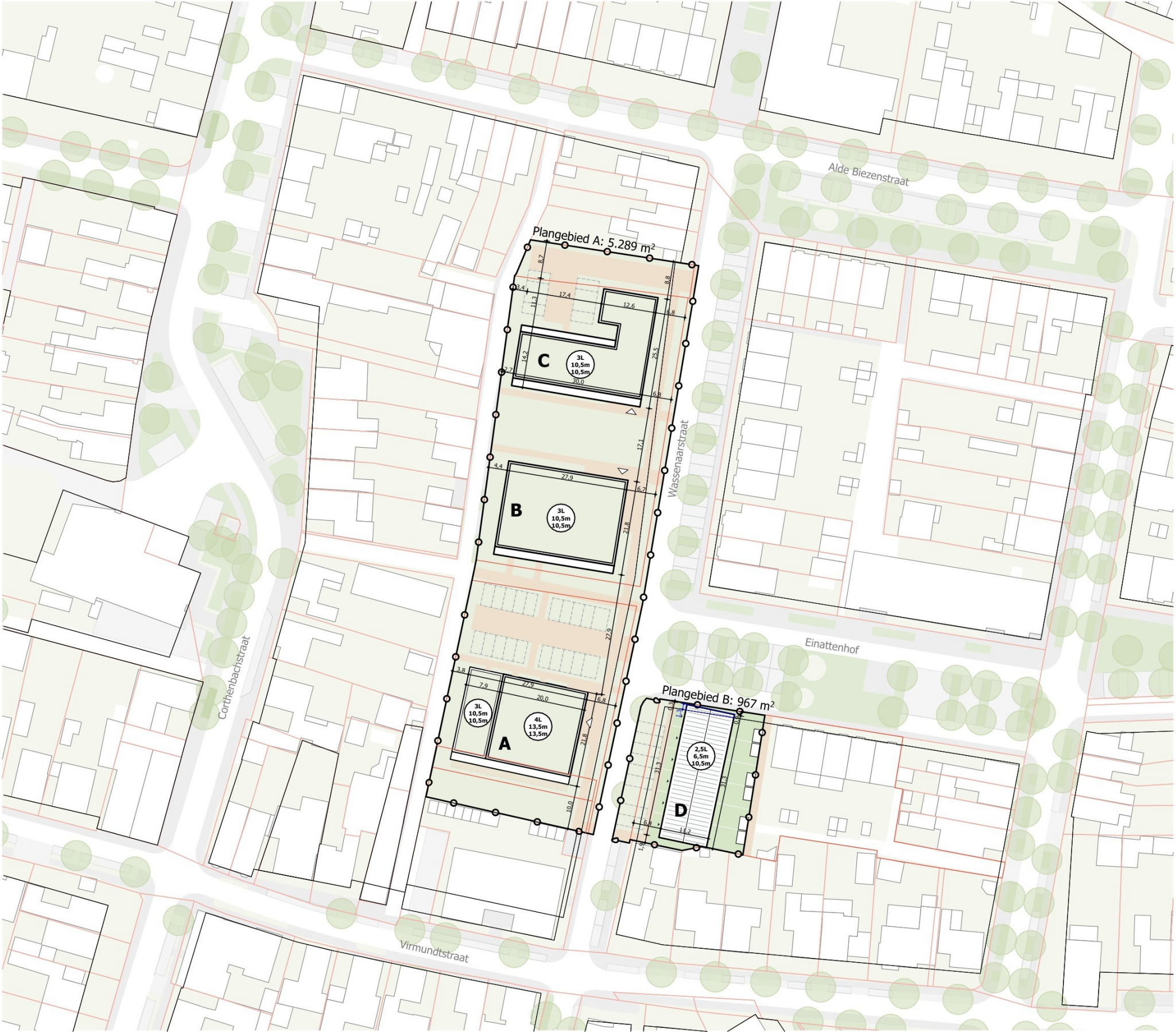
- Pad moet bereikbaar blijven, maar wordt vergroend. Uitwerking in samenspraak met gemeente
- Groene daken; draagt bij aan de waterberging, de ecologische structuur en het beperken van oververhitting, reservering voor installatie op daken nog te bepalen
- Wonen aan het groen, ecologisch groen ingericht met ruimte voor ontmoeting; reservering voor waterberging door middel van wadi [uitwerking p.16]
- Laanstructuur aan de Wassenaarstraat [specificatie orde bomen op p.11]
- (laan)structuur van bomen voor privacy & natuurlijke zonwering voor de westgevel
- Halfverhard parkeren, omkleed met groen
- Bestaande bomen handhaven [specificatie p.11]
- Infiltratiekratten over bergingen [uitwerking p.16]
- Wonen aan het water; ecologische inrichting met waterbergingscapaciteit [uitwerking p.16]

Legenda

- Wadi
- Privé tuinen
- Openbaar groen
- Parkeerplaatsen (halfverhard)
- Perceelgrenzen
- Hoofdentree gebouw
- Woningentree



Hoofdmaatvoering



Maatvoering in meters	
Gebouw A	19 appartementen
Gebouw B	15 appartementen
Gebouw C	13 appartementen
Gebouw D	06 grondgebonden woningen
Totaal	53 woningen

- Legenda**
- 4L Aantal bouwlagen
 - 6,5m Goothoogte
 - 10,5m Bouwhoogte
 - Kadastrale grenzen
 - Bouwvlak omgevingsplan
 - Overschrijding bouwvlak
 - Nieuwe Bebouwing
 - Hoofdentree gebouw
 - Woningentree

Parkeren



Aantallen	
Gebouw A	19 appartementen
Gebouw B	15 appartementen
Gebouw C	13 appartementen
Gebouw D	06 grondgebonden
Totaal	53 woningen [+24]

Parkeren (in aantal p.p.)	
<u>Nieuwe functie</u>	
app. (tot 100m2 BVO)	47 * 1,4 = 65,8
huur sociale sector	06 * 1,6 = 09,6
Behoefte	75,4

<u>Bestaande functie</u>	
huur sociale sector	29 * 1,6 = 46,4

<u>Onttrekken</u>	
openbaar terrein:	04
eigen terrein (rekenkundig)	2,8

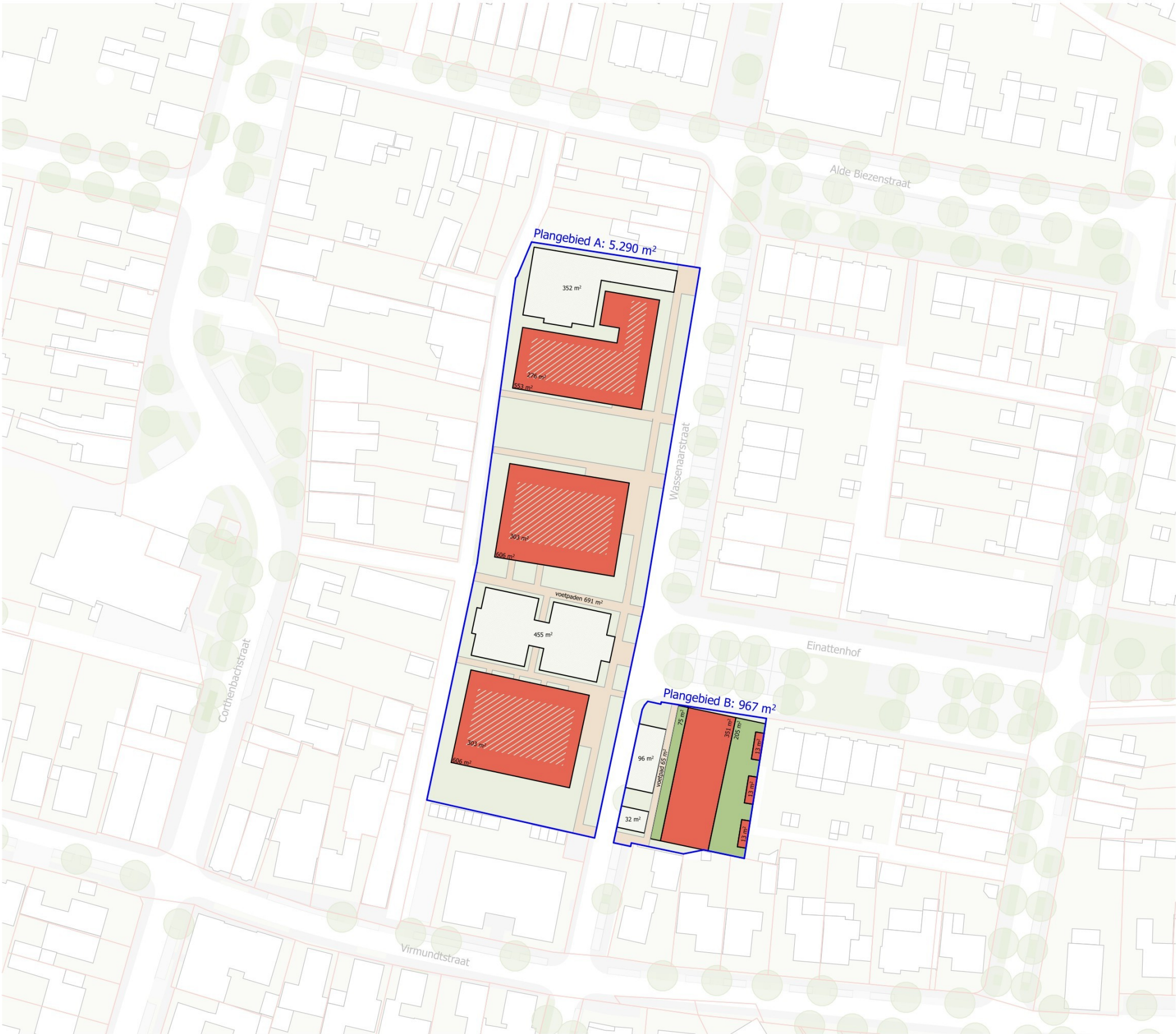
Salderen 39,6

Norm 35,8

gerealiseerd 36

- Legenda**
- Perceelgrenzen
 - Parkeerplaatsen (halfverhard)
 - Hoofdentree gebouw
 - Woningentree

Oppervlaktes verhard



Plangebied A 5290 m2

De appartementengebouwen worden voorzien van een groendak. Dit kan niet op het gehele dakoppervlak, vanwege toegankelijkheid, installaties etc. Als uitgangspunt is gehanteerd dat 50% van het dakoppervlak wordt voorzien van groendak. Dit telt voor 50% mee als waterafvoerend oppervlak.

Totaal daken	1765 m2
Waarvan Groene daken	882 m2
Waarvan waterafvoerend	441 m2
Waarvan Grijze daken	883 m2
Parkeren	807 m2
Voetpad	691 m2

Oppervlakte verhard 2822 m2

Plangebied B 967 m2

Voor de privé tuinen is als uitgangspunt gehanteerd dat 70% door de toekomstige bewoners verhard zal worden. Deze telt mee in oppervlakte verhard. De verharding van trottoir en parkeren aan de openbare weg watert af op het bestaande riool, en wordt niet meegeteld in de waterbergingsopgave.

Grijze daken*	390 m2
Parkeren	128 m2
Voetpad	65 m2
Totaal private tuinen	280 m2
Waarvan verhard*	196 m2

Oppervlakte verhard 779 m2

*tbv waterberging 586 m2

Legenda

- Bebouwing
- Privé tuinen
- Reservering groendak
- Verharding parkeren en rijweg
- Verharding voetpaden

Waterberging



Bergingseis 60mm regen per m2 verhard oppervlak.

Plangebied A
Daken aansluiten op wadi's
Parkeervoorziening aansluiten op wadi's
Voetpaden zo veel mogelijk aansluiten op wadi's

totaal verhard oppervlakte 2822 m2
(zie berekening vorige pagina)
bergingsbehoefte: 2822m2 * 0,06m **169,3 m3**

wadi 1
Wadi diepte: 81m2 * 0,6m 48,6 m3
Wadi talud: 73m2 * 0,6m * 0,5 21,9 m3
Capaciteit wadi 1 70,5 m3

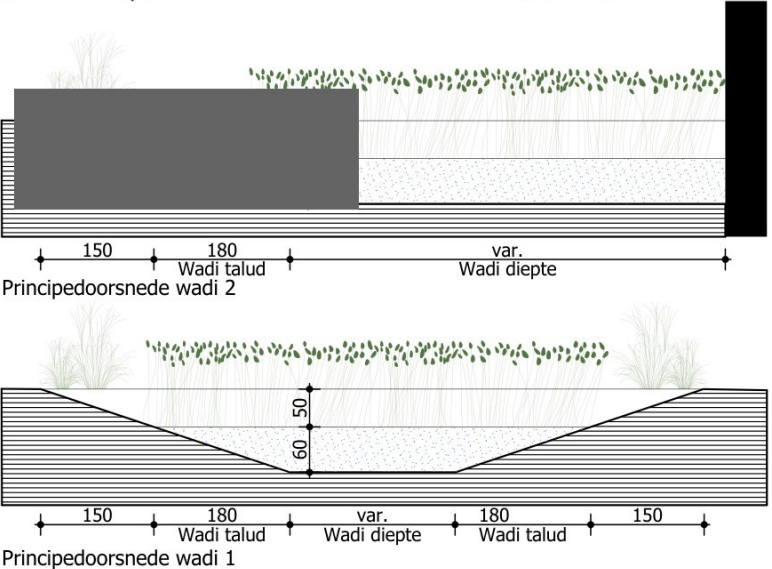
Wadi 2
Wadi diepte: 134m2 * 0,6m 80,4 m3
Wadi talud: 73m2 * 0,6m * 0,5 21,9 m3
Capaciteit wadi 2 102,3 m3

totale bergingscapaciteit **172,7 m3**

Plangebied B
Dak woning en berging en verharding tuin aansluiten op
infiltratievoorziening in tuin
Voetpad en parkeren afwateren naar straat

verhard oppervlakte tbv infiltratie 586 m2
(som grijze daken en 70% private tuinen, zie berekening vorige pagina)
bergingsbehoefte: 586m2 * 0,06m **35 m3**

Infiltratievoorziening in tuin
64m2 * 0,6m **38 m3**



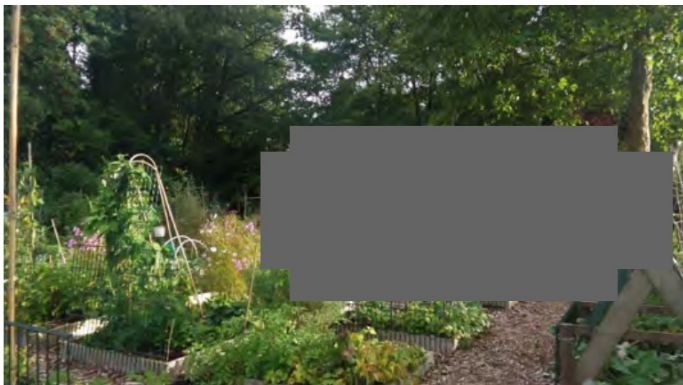
Specificatie groeninpassing



Aantallen	
Grasland	0 m2
Kruiden/bloemrijk grasland	608 m2
Vaste planten	0 m2
Heesters	573 m2
Hagen	288 m
Groendak	882 m2
Bomen 1e orde	0
Bomen 2e orde	15
Bomen 3e orde	23
Wadi	520 m2

Legenda	
	Prive tuinen
	Kruiden/bloemrijk grasland
	Heesters
	Hagen
	Reservering groendak (uitgangspunt 50% van dakoppervlak)
	Wadi
	nieuwe boom
	bestaande boom behouden

Groen & blauw referenties



Ecologisch groen

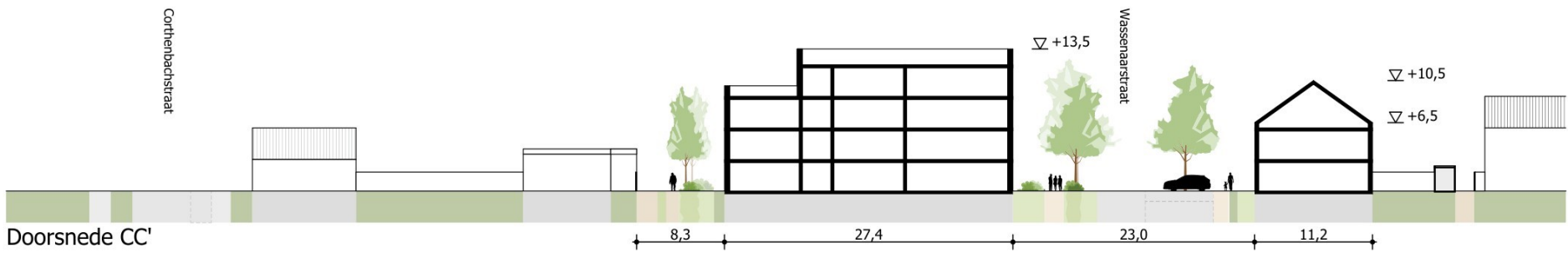
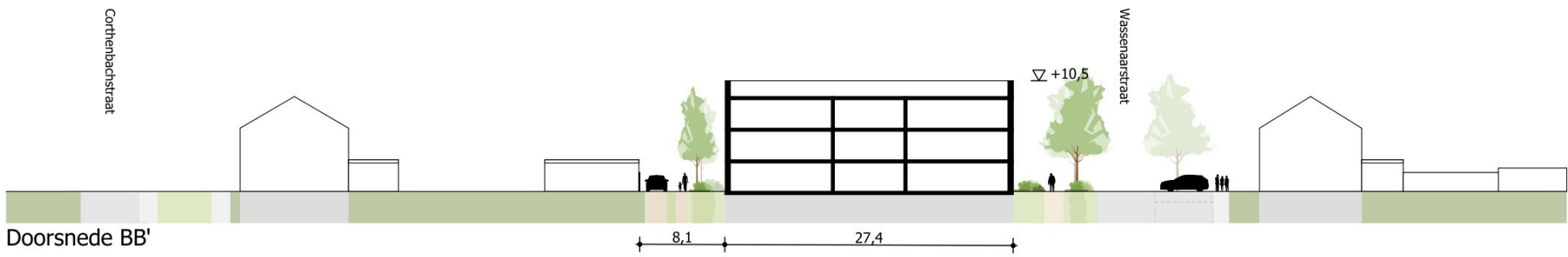
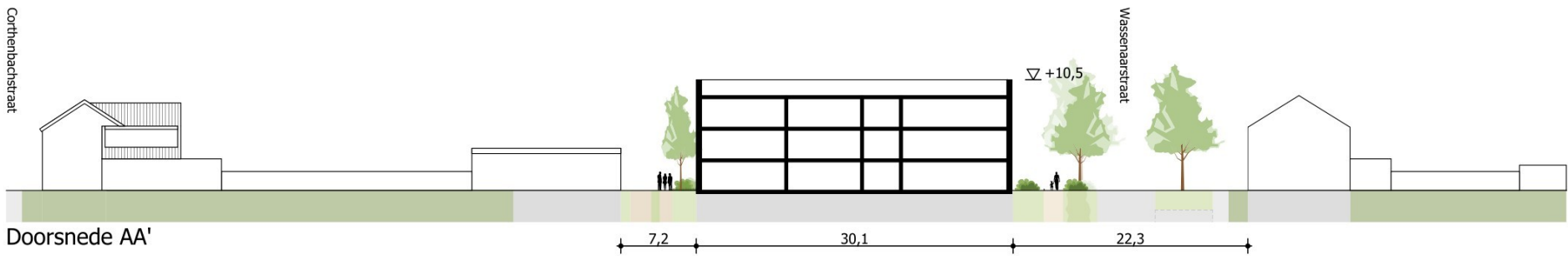
Groen & blauw

Actief groen

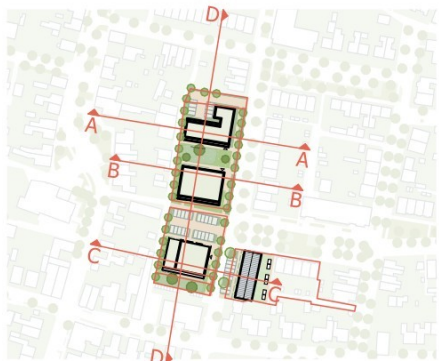
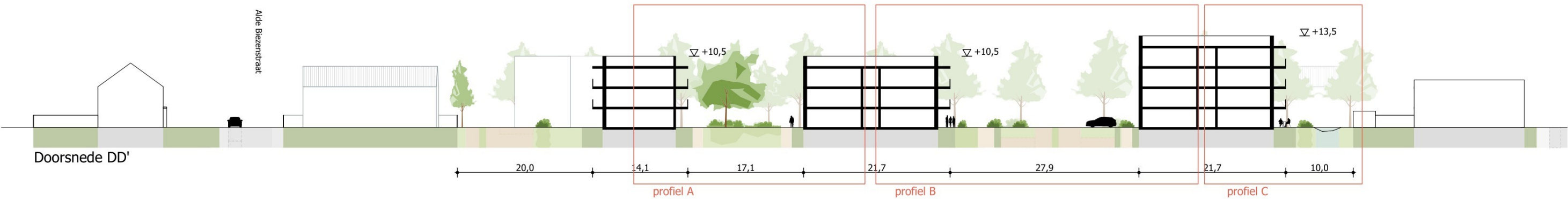
Functioneel groen



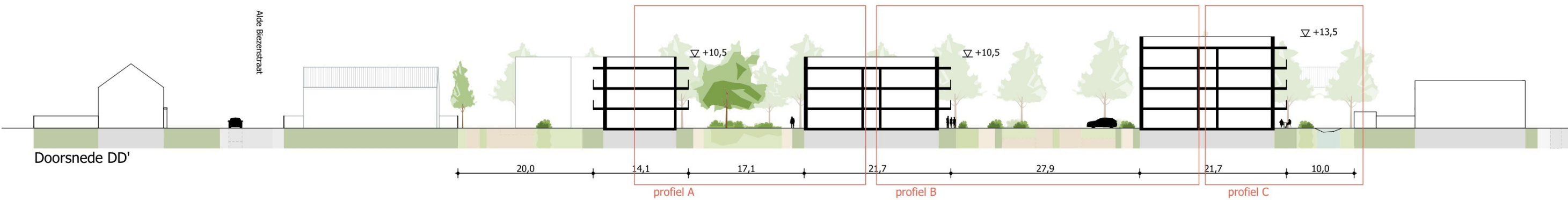
Profieldoorsnedes



- Stedenbouwkundige uitgangspunten vierde bouwlaag**
- Setback om hoogte te verzachten richting de Cortenbachstraat
 - Uitgevoerd in andere materialisatie als hoofdmassa's om straatbeeld te verzachten
 - Gepositioneerd in het zuidelijke blok tegenover nieuwbouw grondgebonden woningen



Profieldoorsneden tussengebieden



profiel A

Zachte tussengebied doorlopend op private buitenruimte en publiek groen (ingezet op biodiversiteit en verblijfskwaliteit).



profiel B

Tussengebied met parkeerkoffers, verzacht met halfverharde parkeervakken en boom- en struikgewas.

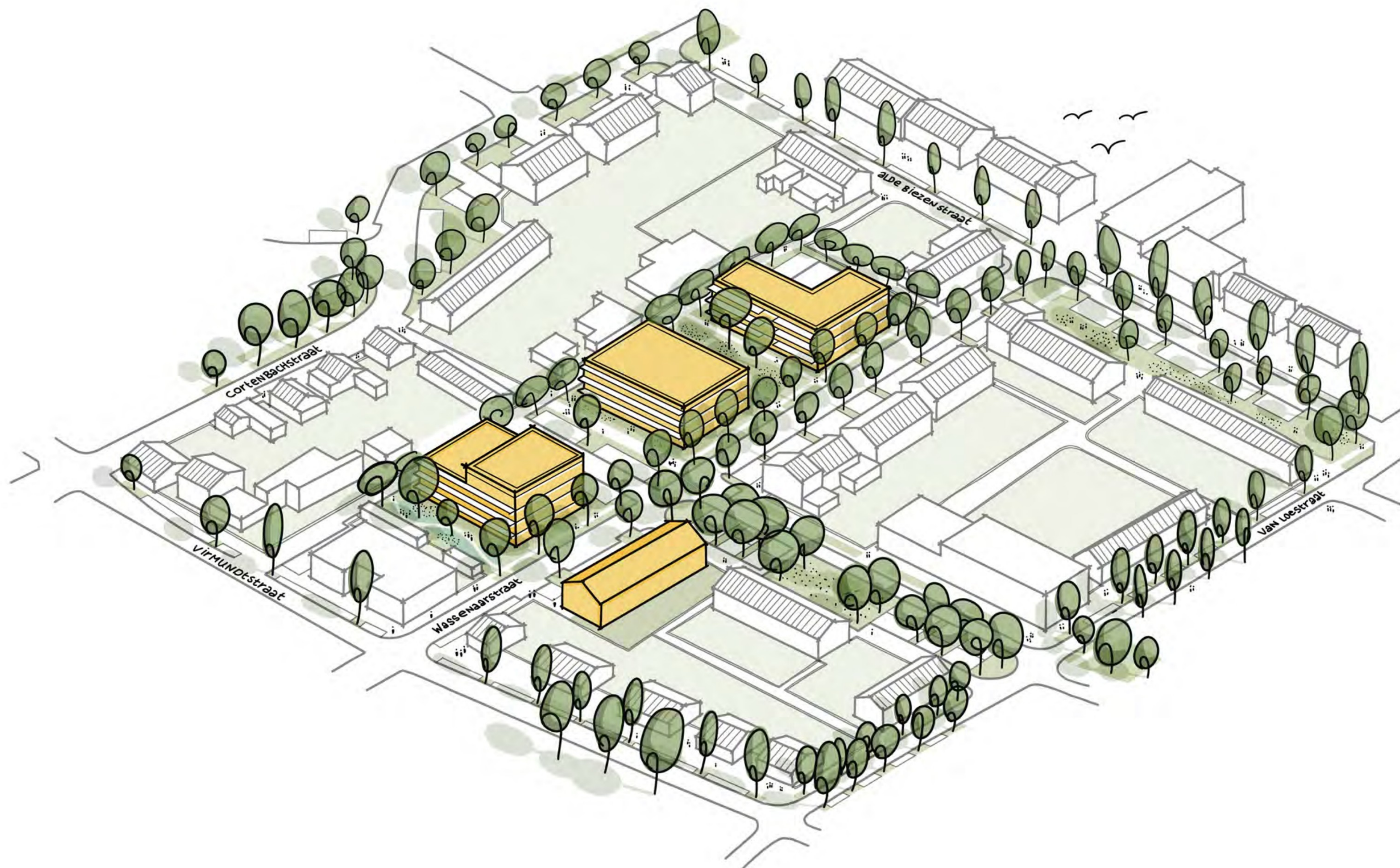


profiel C

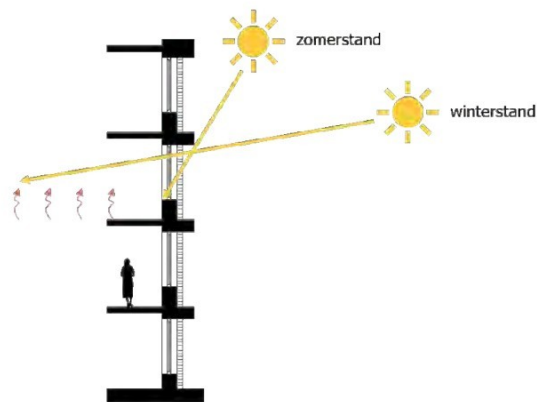
Tussengebied ingezet op waterberging met speelkwaliteit.



Vogelvlucht

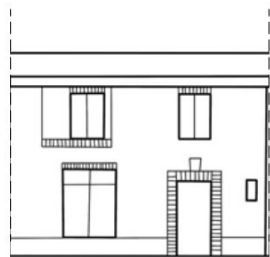


uitgangspunten



ENERGIECONCEPT

Door het gebouw optimaal te oriënteren op het klimaat, reageer en anticipeer je op de directe omgeving. De oriëntatie heeft veel invloed op de warmte- en koelvraag van het gebouw. Slimme zonwering kan zonnewarmte tegenhouden in de warme zomermaanden, maar kan zonnewarmte doorlaten in de winter wanneer opwarming van het gebouw gewenst is. De zonwering is vanaf het begin onderdeel van de architectuur en de beeldtaal van het gebouw. Het wordt hierdoor ook in vaste vorm in de gevel ontworpen.



BESTAANDE OMGEVING

Gemert kent een rijke mix van grondgebonden woningen en gestapelde bouw - toch zijn nagenoeg alle vormen uitgevoerd in baksteen. In de directe omgeving van de Wassenaarstraat zijn de grondgebonden woningen dominant. Wanneer gekeken wordt naar deze gevelindeling, wordt een dominant horizontale lijn ontdekt, worden entrees aangeduid met een verfraaiing en is een herkenbare vlakverdeling met gevelopeningen ingesloten in horizontale leggers.

TUSSENZONES

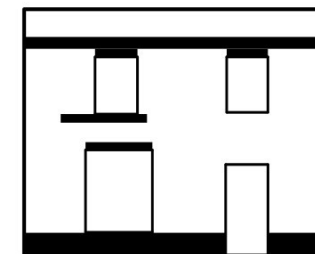
De Wassenaarstraat zet in op een drietal tussenruimtes. Deze worden gekaderd met bouwvolumes. In deze stedenbouwkundige opzet is de overgang tussen de publieke tussenruimtes en de private woningen essentieel. Hierin de leesbaarheid en de toegankelijkheid van de plint dé ontwerpopgave.

ontwerpprincipes



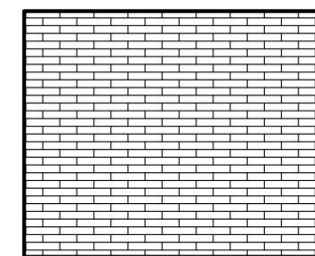
PLINT

Begane grond andere materialisatie ten opzichte van hoofdmassa. Entrees aanduiden en verfraaien in zelfde materialisatie plint.



HORIZONTALE LIJN DOMINANT

Niet enkel in de plint en in de dakafwerking, maar ook ter ondersteuning van de verdeling van gevelopeningen. Deze denkrichting is mede geziende de architectuurtaal van de naastliggende bebouwing, als vanuit het energieconcept, gunstig.



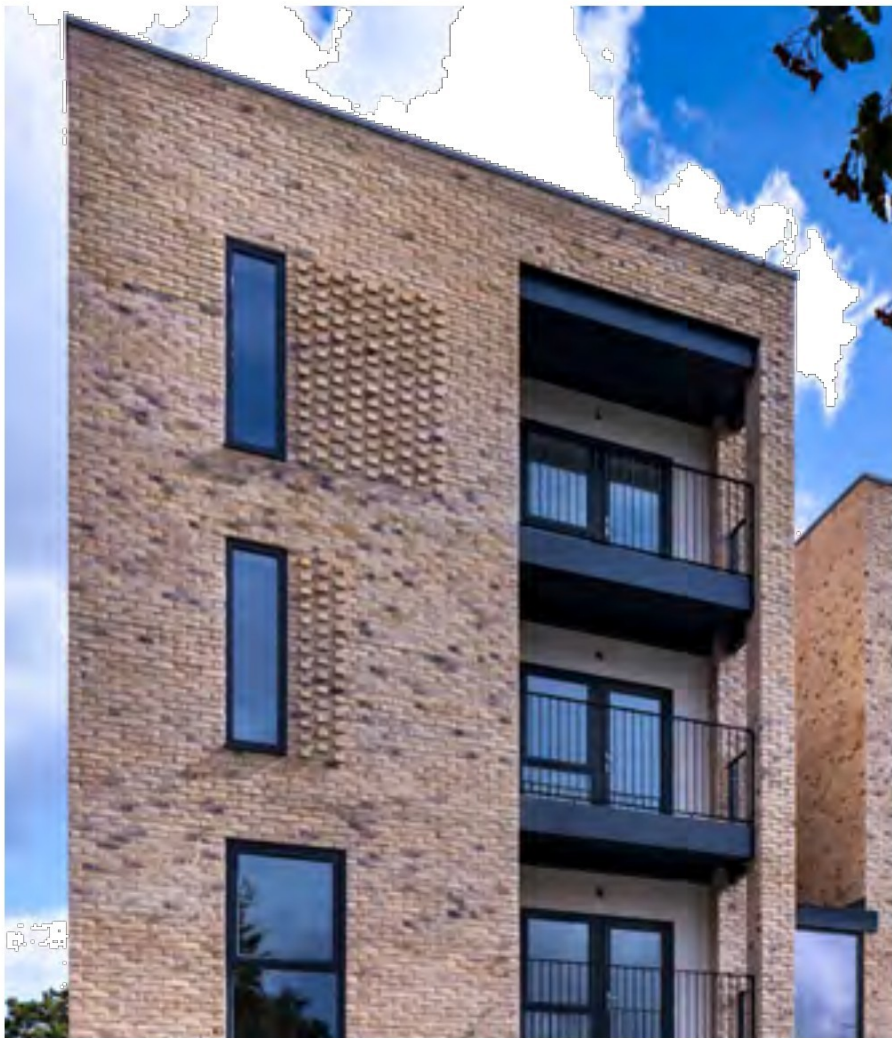
BAKSTEEN

Hoofdmassa uitgevoerd in bakstenen uitstraling.

Beeldkwaliteit referenties



Materialisatie en overgangen dimensioneren in de plint.

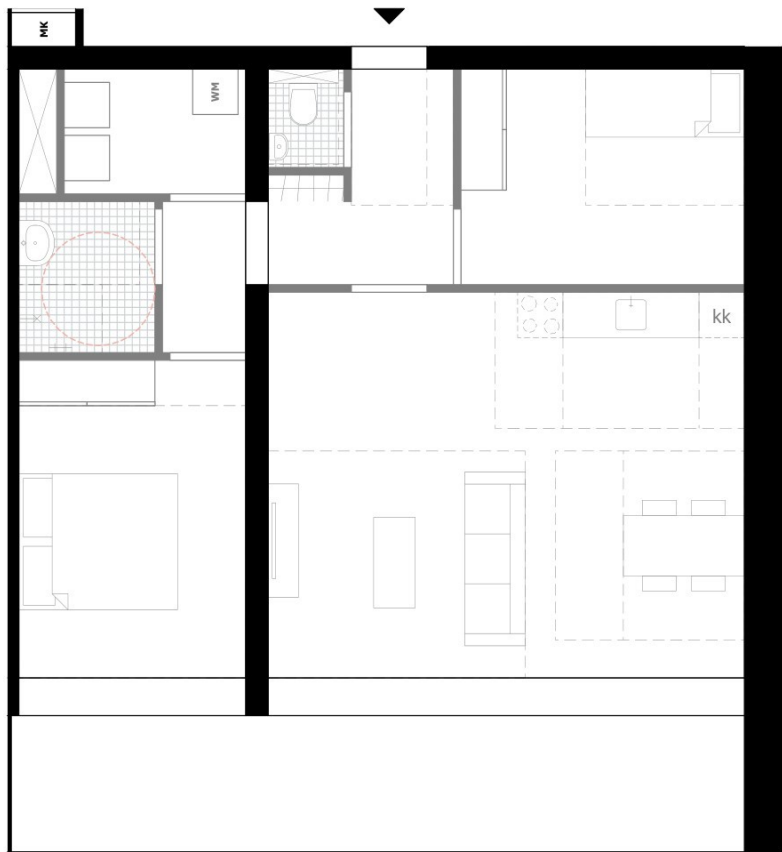


Overstekken meeontwerpen aan de zuidzijdes.

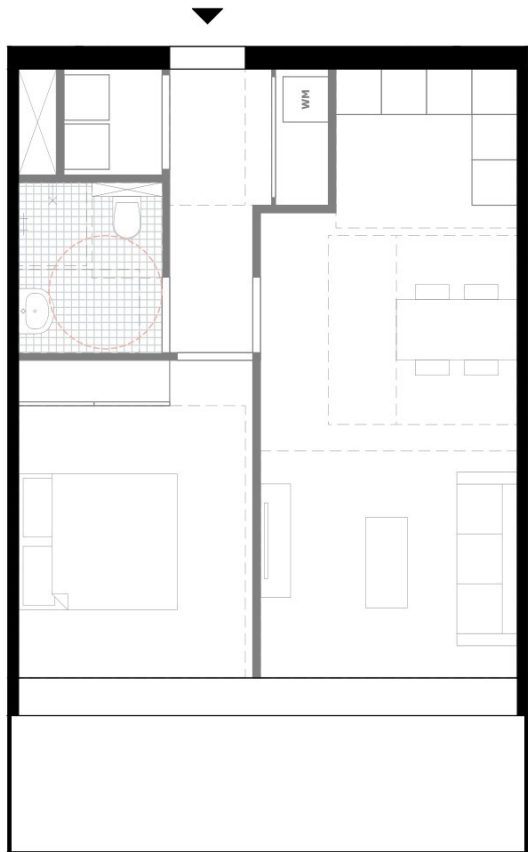


Loggia's aan de noordzijdes.

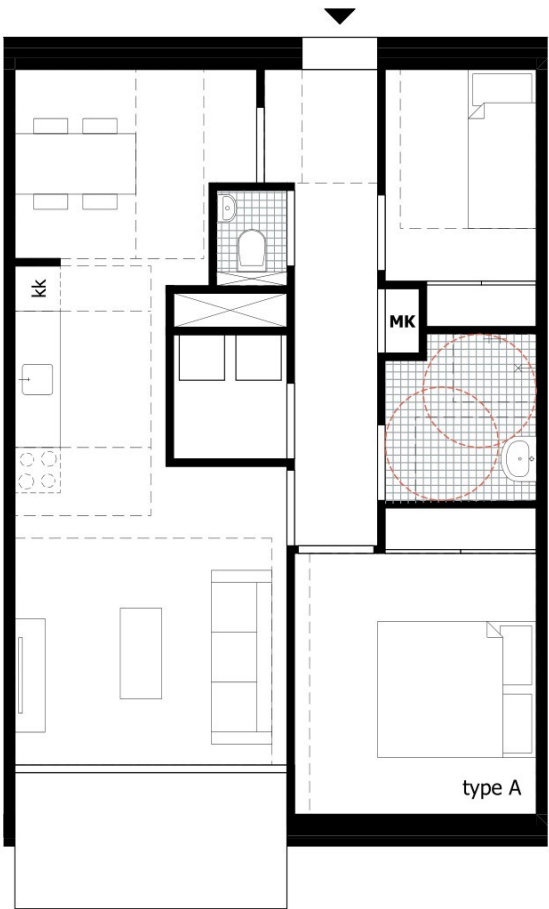
Bouwstenen



Hoekappartement corridor
77,3 m2



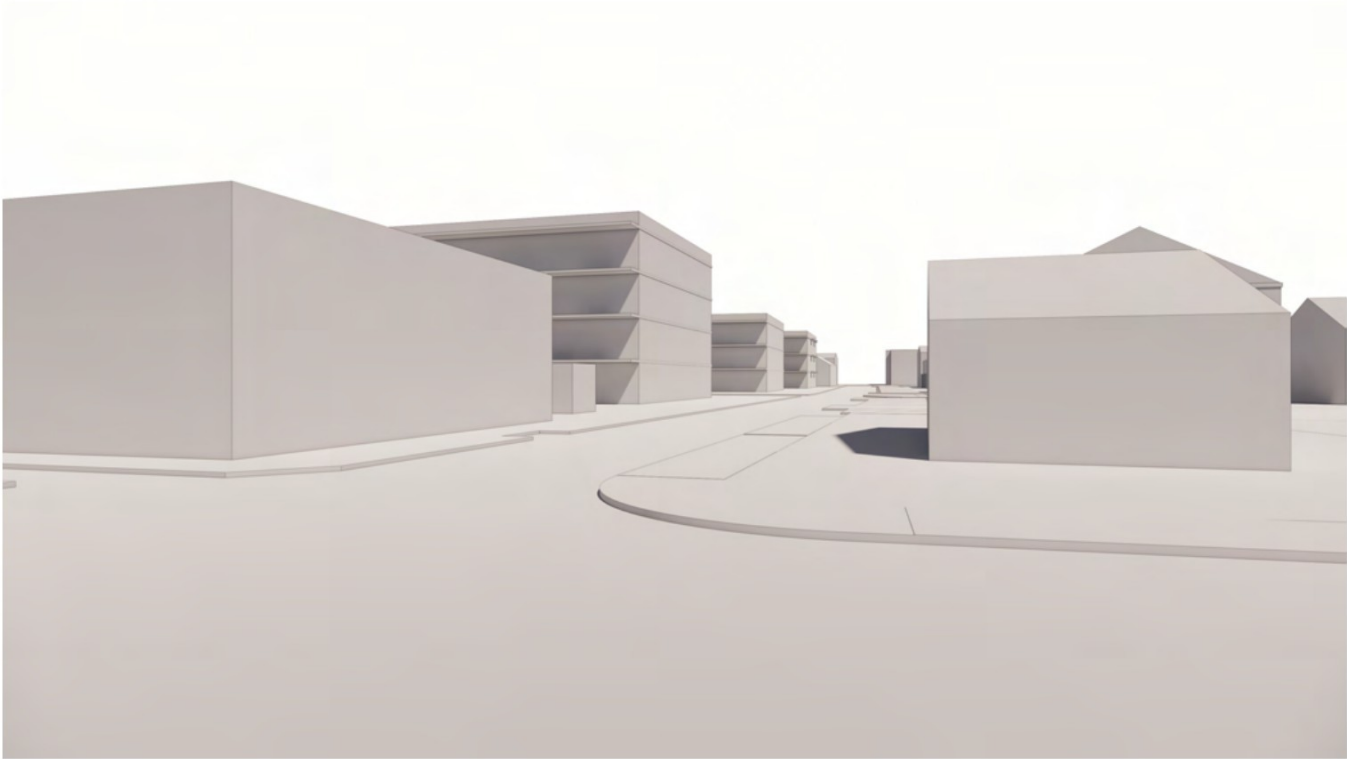
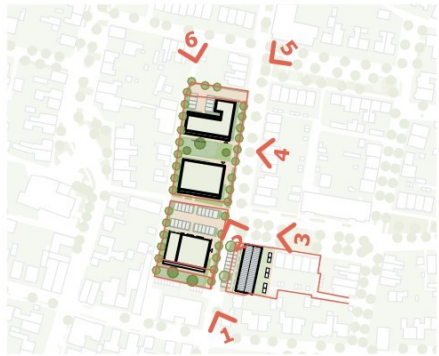
Middenbeuk corridor
53,1 m2



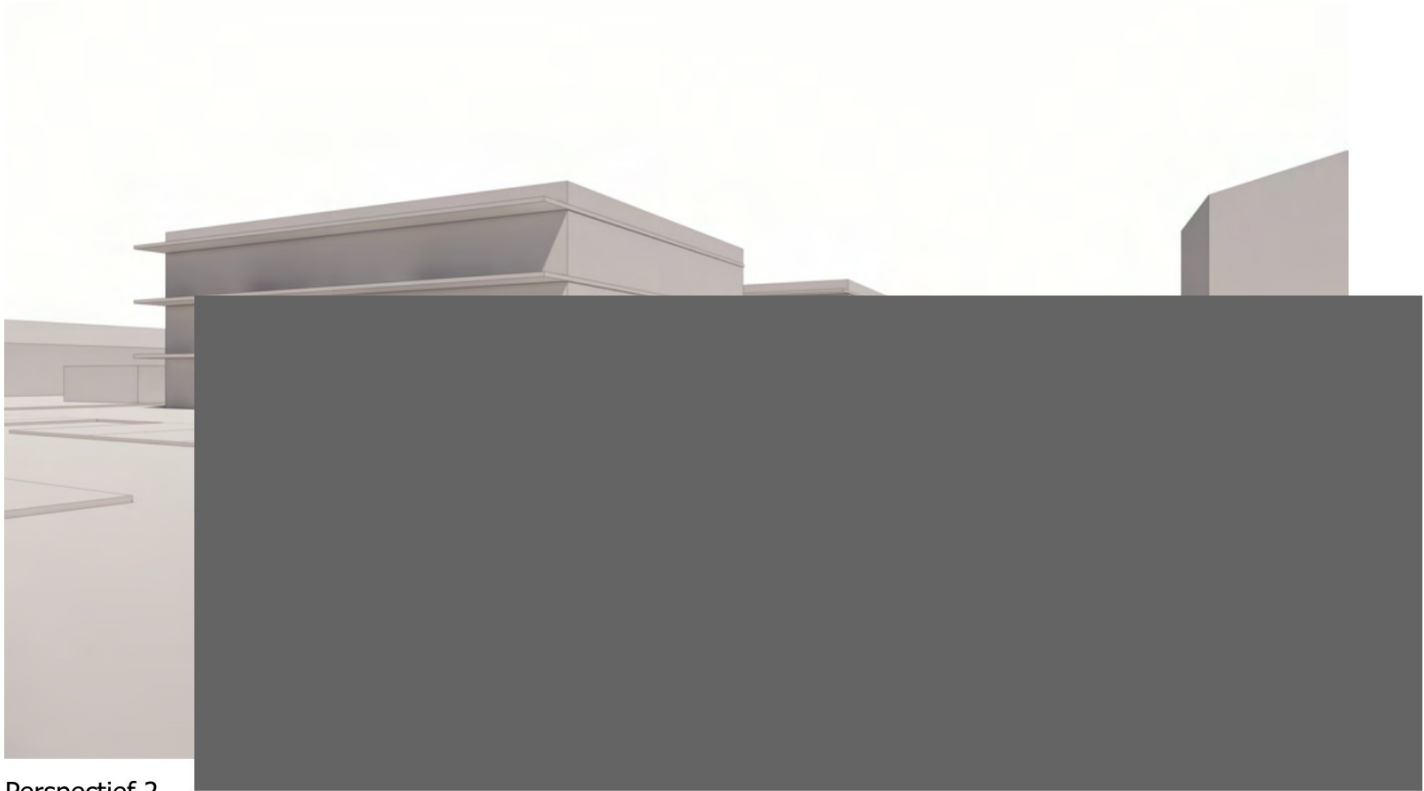
Galerijbeuk
65 m2



3D beelden



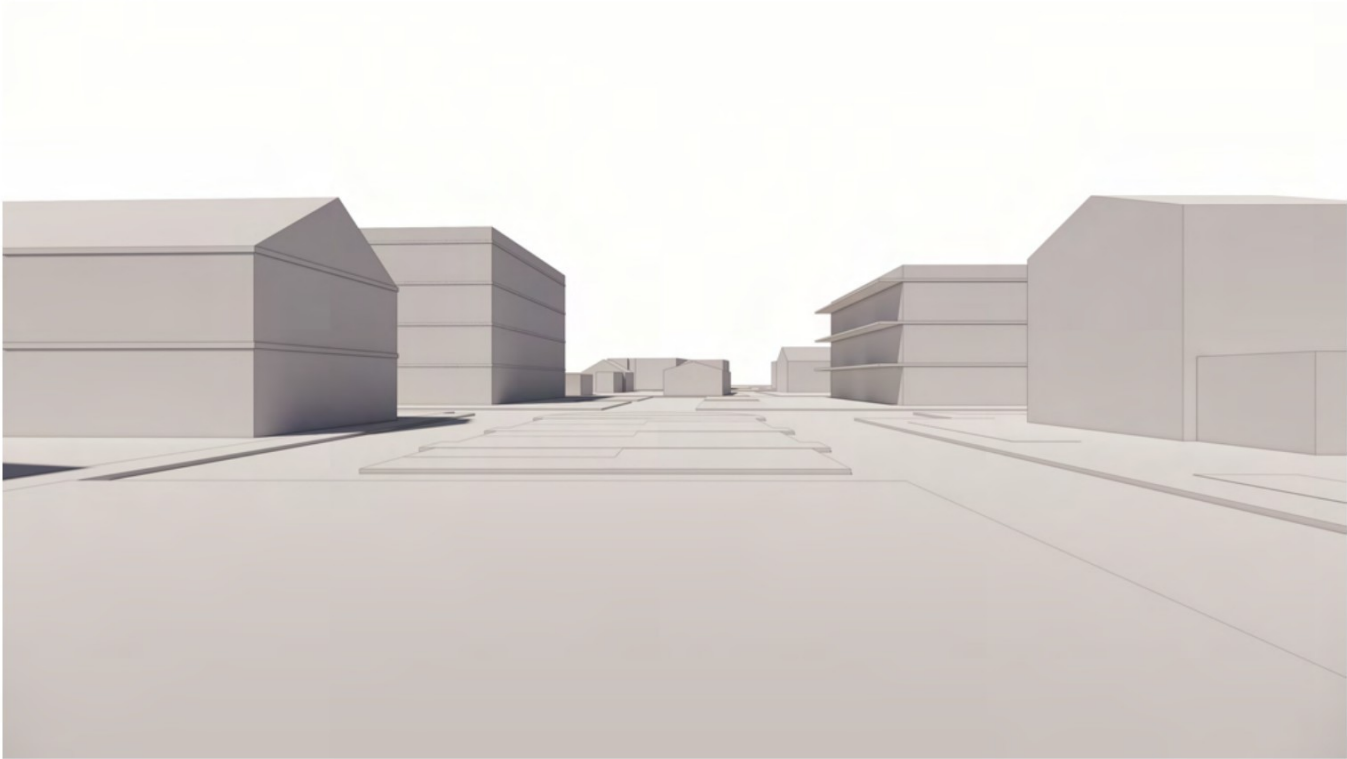
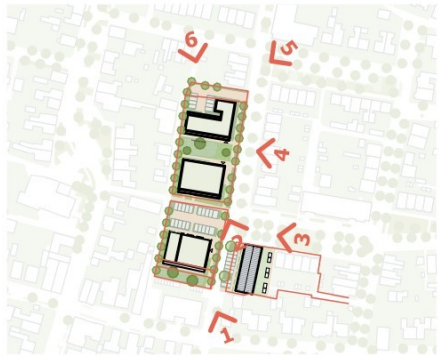
Perspectief 1



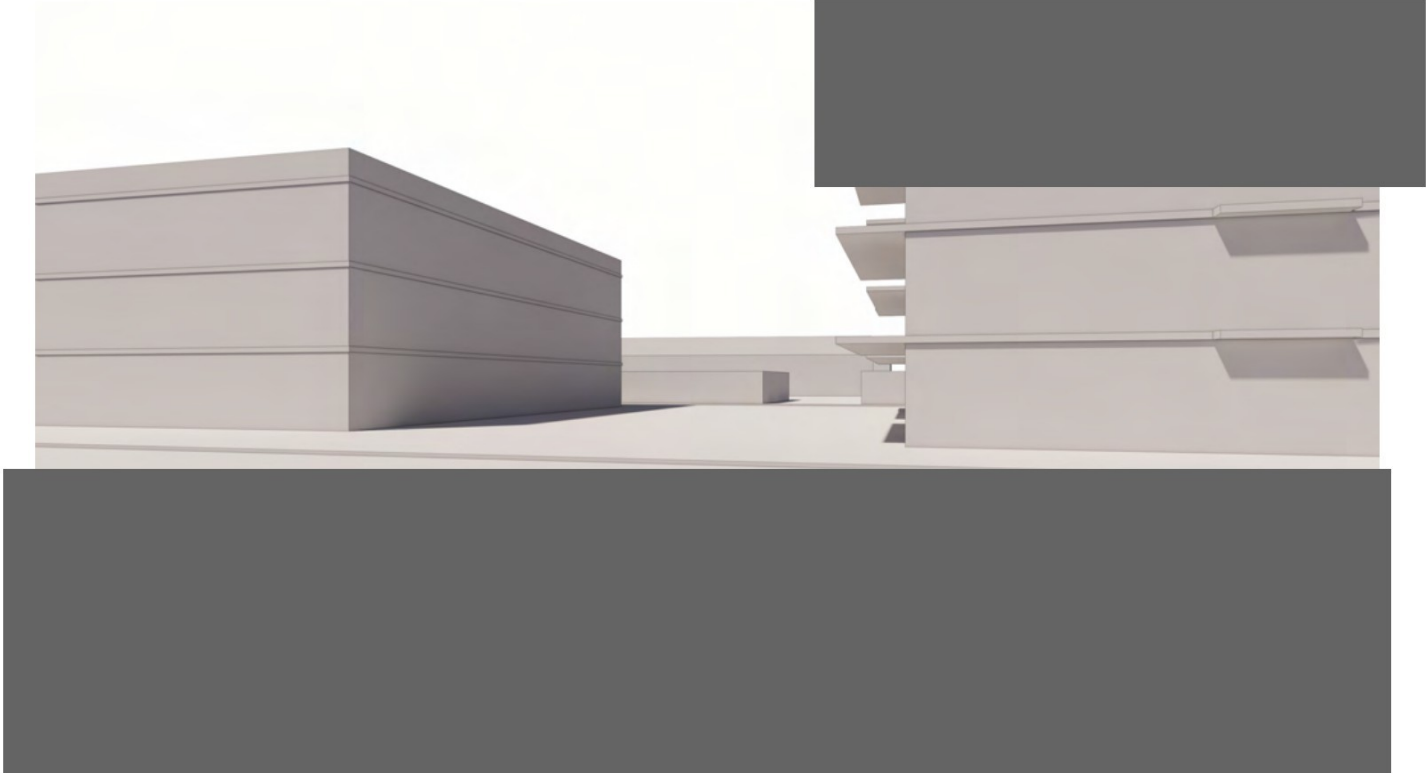
Perspectief 2



3D beelden



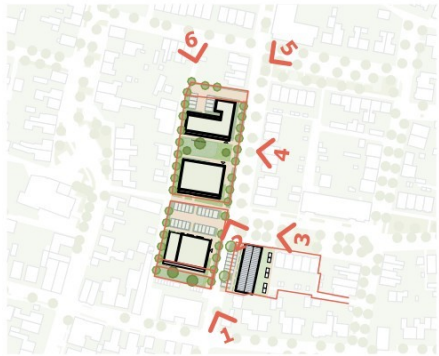
Perspectief 3



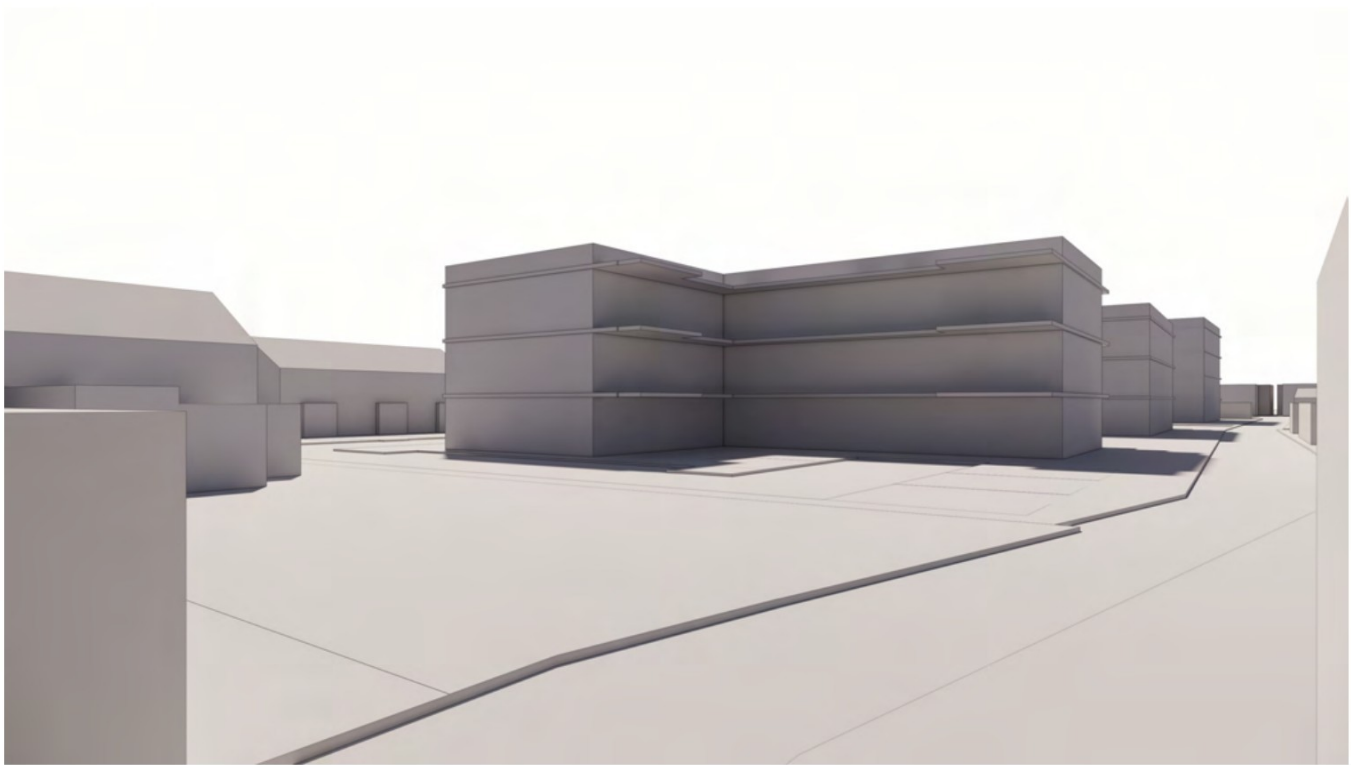
Perspectief 4



3D beelden



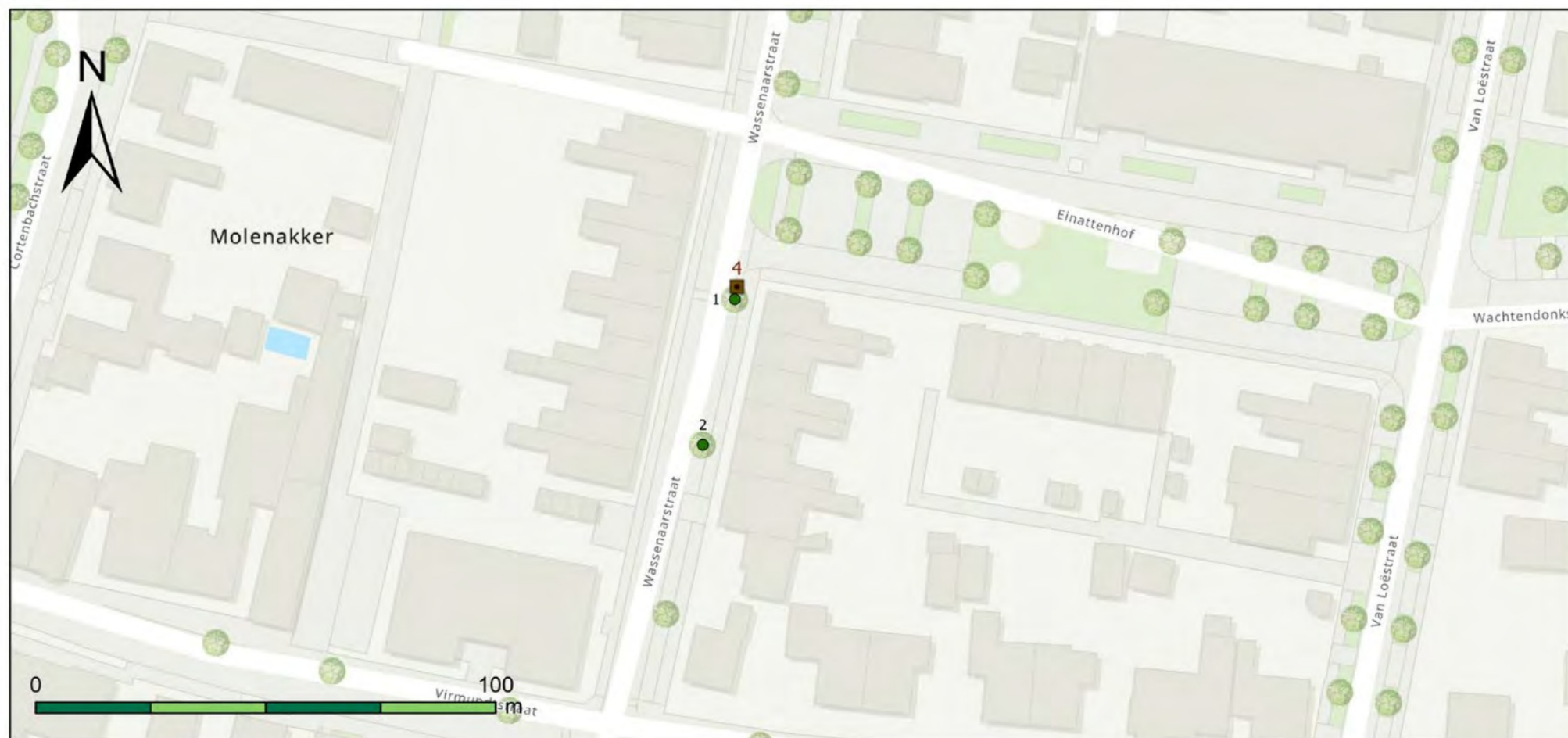
Perspectief 5



Perspectief 6

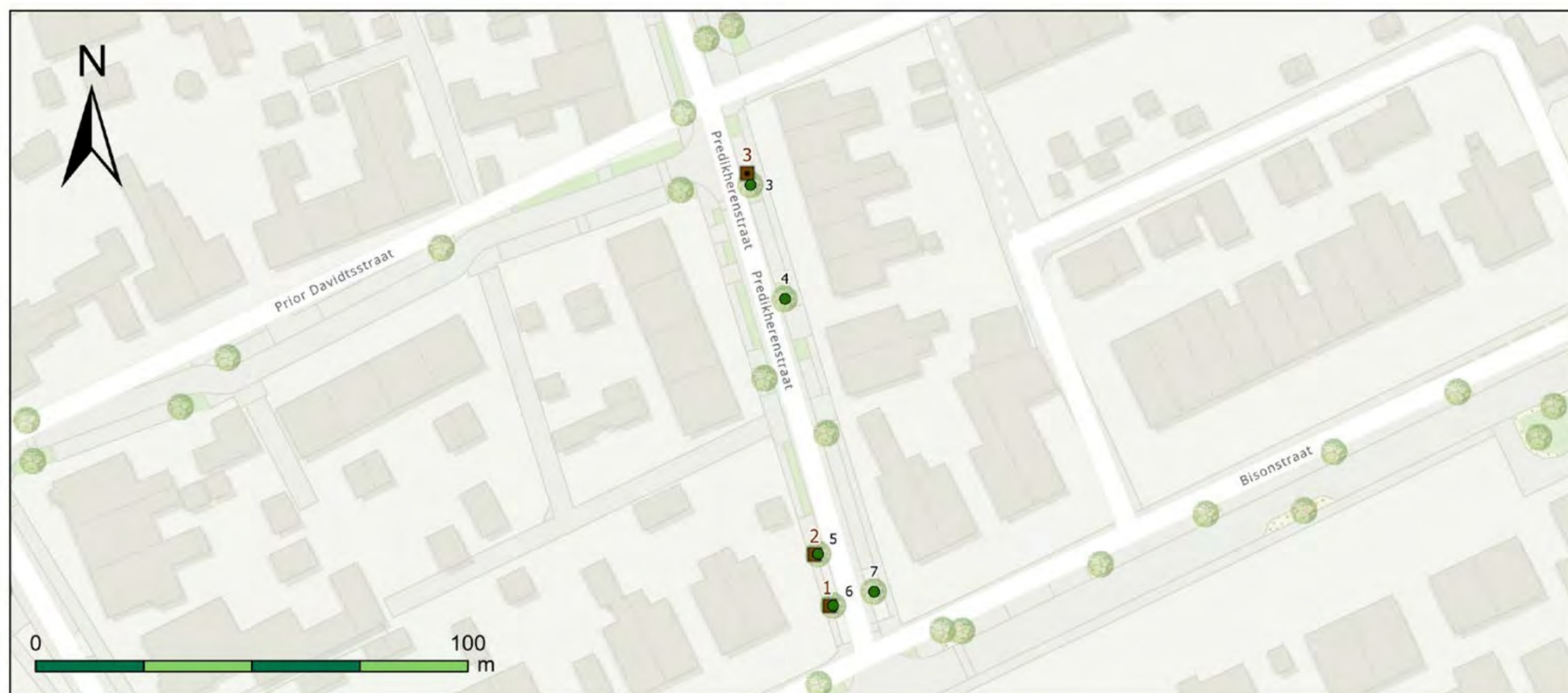


Bijlage 3 Boomnummers en onderzoekslocaties



Legenda

- Bomen
- Profielkuil



BEA Molenakkers-Berglaren:

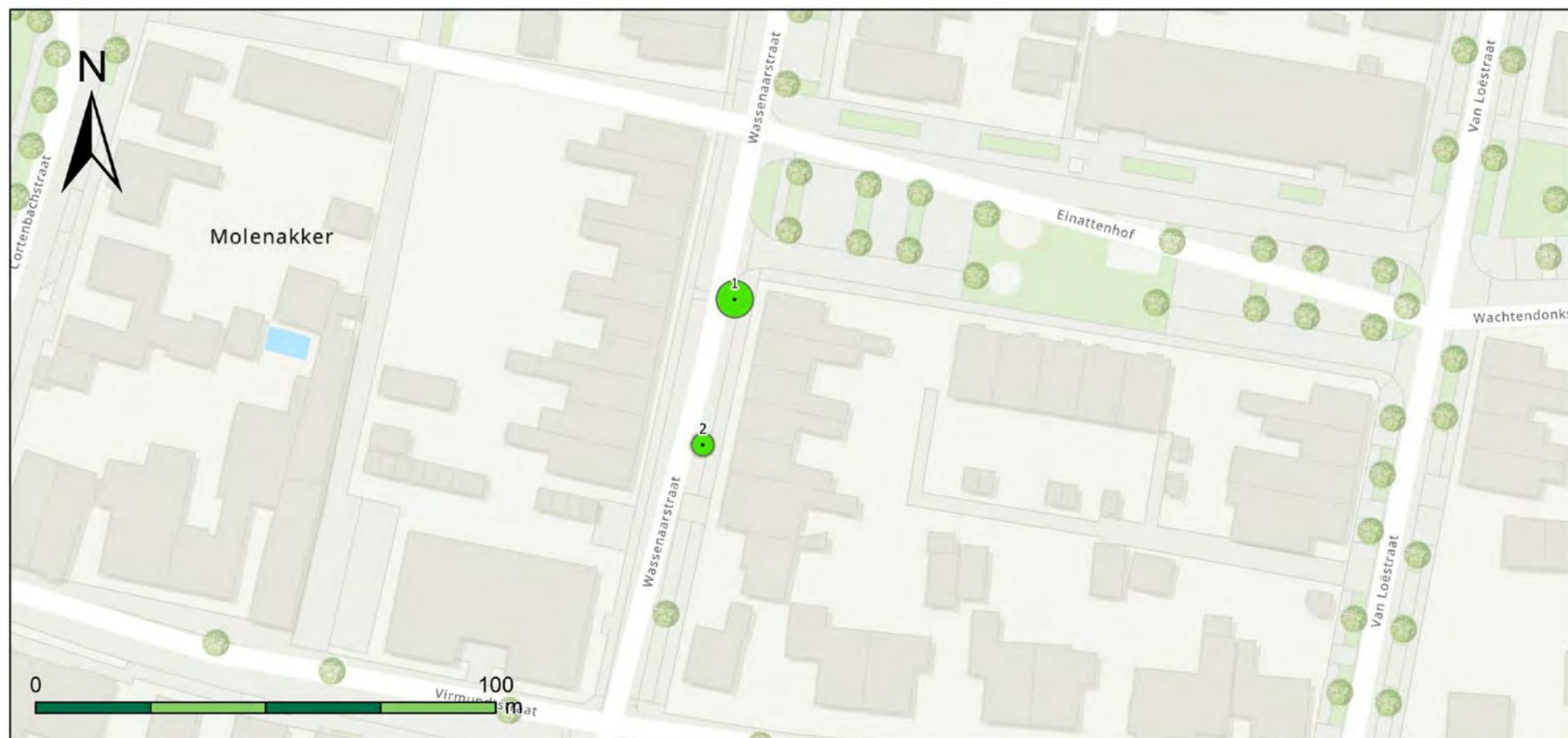
Locaties van bomen en ondergronds
onderzoek binnen het projectgebied

Datum:
10/04/2026

Opdrachtgever:
Goed Wonen
Drossaard de la Courtstraat 51
5421 JG GEMERT

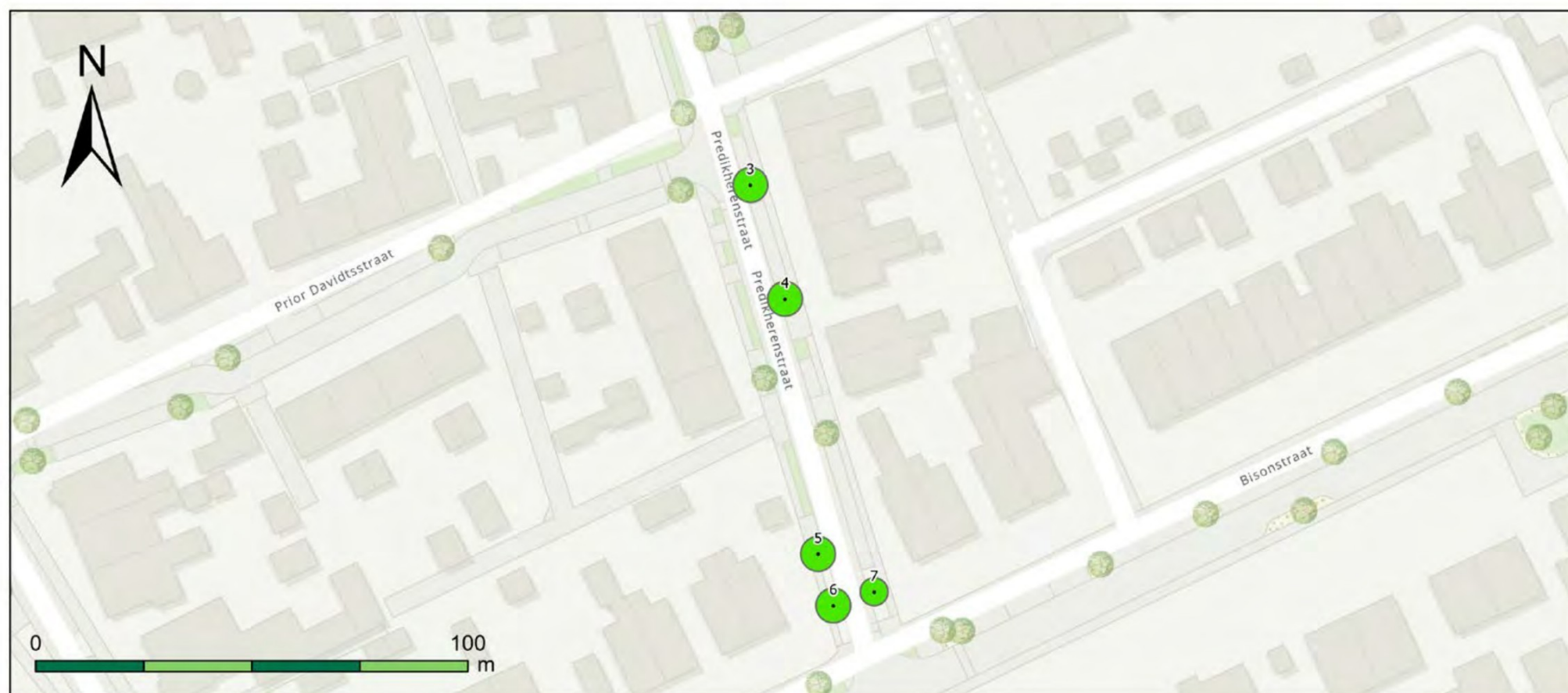
 **ALLES OVER
GROENBEHEER**
De Run 8215a
5504 EM VELDHOVEN

Bijlage 4 Huidige kroonomvang



Legenda

 Huidige kroonomvang



BEA Molenakkers-Berglaren:

Huidige kroonomvang van bomen
binnen het projectgebied

Datum:
10/04/2026

Opdrachtgever:
Goed Wonen
Drossaard de la Courtstraat 51
5421 JG GEMERT

 **ALLES OVER
GROENBEHEER**
De Run 8215a
5504 EM VELDHOVEN

Randvoorwaarden algemeen

- **Waarom randvoorwaarden?**

Als de boomtechnische kwaliteit en functies/waardes van de bomen op de huidige locaties te behouden zijn, dan zijn samenhangende randvoorwaarden van toepassing die het behoud waarborgen. Om aan deze randvoorwaarden te kunnen voldoen dienen maatregelen getroffen te worden.

- **Wanneer gelden randvoorwaarden en maatregelen?**

De randvoorwaarden en maatregelen zijn vóór, tijdens maar ook na de werkzaamheden van toepassing. Het heeft voor het behoud van bomen geen zin om de bescherming van bomen na projectaanvang op te starten, dan wel vroegtijdig te beëindigen als daarmee alle inspanningen en getroffen maatregelen teniet worden gedaan.

- **Projectfase**

Het toepassen van randvoorwaarden is mede afhankelijk van de fase waarin het project zich bevindt. Hoe vroeger binnen de projectfase (al tijdens het ontwerpstadium), des te beter bomen te beschermen zijn. Is het project al definitief maar zonder incalculeren van bomen, dan wordt kans van slagen gereduceerd. Tevens wordt de boombescherming complexer, bewerkelijker en daarmee ook duurder.

- **Rol beleid van de boomeigenaar**

De basis van boombescherming is vaak al gelegd in het beleid van de boomeigenaar. Dit beleid is of zou altijd uitgangspunt moeten zijn voor het behoud van bomen. Met het uit laten voeren van een Bomen Effect Analyse is de voorbereiding degelijk. Dit moet worden voortgezet in het uitvoerende traject.

- **Communicatie**

Steeds als één of meerdere bedreigingen zich aandienen dan moet overlegd worden met de boomeigenaar of toezichthouder wat de mogelijkheden zijn om de doelstellingen alsnog te kunnen behalen.

- **Bestek/boombeschermingsplan**

Boom-beschermende maatregelen en werkmethoden dienen in een bestek te worden vastgelegd. Een boomdeskundige met bestekskennis dient daarbij te worden betrokken. Als alternatief kan het opstellen van een boombeschermingsplan van toepassing zijn.

Randvoorwaarden

Bovengronds

- Geen schade aan bovengrondse delen bomen (kroon en stam)
- Geen verlies bovengrondse groeiruimte, rekening houdend met verdere uitgroei van de bomen
- Voorkomen van sterke verandering van mechanisch belasting door windvang

Ondergronds

- Geen schade aan ondergrondse delen boom (wortels en groeiplaats)
- Behoud van minimaal dezelfde groeiplaatskwaliteit
- Daarbij inbegrepen is de beschikbare ondergrondse groeiruimte, rekening houdend met verdere uitgroei van de bomen
- Voorkomen van veranderingen in waterhuishouding, zowel tijdelijk als permanent (drainage, vervangen lek riool, verandering van hemelwaterafvoer etc.)
- Voorkomen structuurbederf, zoals bodemverdichting en verslemping.
- Maaiveldhoogte niet wijzigen
- Maaiveldinrichting niet ten nadele van de bomen veranderen



Maatregelen algemeen

Toezichthouder

De boomdeskundige die betrokken is geweest bij het opstellen van het bestek of een minimaal gelijkwaardig gekwalificeerd persoon (met aantoonbare boomtechnische kennis, European Tree Worker/European Tree Technician o.g.) wordt als vraagbaak en toezichthouder aangesteld. Deze wordt ingezet om werkzaamheden rond de bomen te begeleiden. Er vindt controle plaats op het naleven van de afspraken. De toezichthouder signaleert eventuele knelpunten en reikt oplossingen aan. Hij of zij voorziet medewerkers van vaktechnische gegevens. De bevoegdheden van de toezichthouder dienen in het bestek te worden vastgelegd. Nadrukkelijk wordt hierbij vermeld dat de toezichthouder wordt aangesteld om een positieve bijdrage te leveren en op die wijze het behoud van bomen te kunnen realiseren conform de afspraken.

Maatregelen bovengronds - kroon en stam

- **Werkruimte en snoei**

De minimaal benodigde en veilig te stellen groeiplaatsruimte voor de kroon van de bomen is gelijk aan de huidige kroonomvang. Meest praktisch en veilig is het aanhouden van een extra marge van minimaal 1m rondom de kroon. Snoeien is altijd slecht voor een boom. Het “passend maken van de kroon” door snoei strookt daarom niet met duurzaam behoud. Het mag daarom alleen uitgevoerd worden als het niet anders kan, wat vastgesteld wordt door een boomdeskundige en alleen uitgevoerd mag worden door een European Treeworker of gelijkwaardig.

- **Takvrije zone**

Indien werkzaamheden of opslag van materialen niet anders kan geschieden dan onder de kroon (zie eveneens de volgende paragraaf; wortels en groeiplaats) dan moet een maximale vrije doorgang onder de kroon ingesteld worden in combinatie met een fysieke hoogtebarrière.

- **Mobiele kranen en hijskranen**

Het veilig stellen van werkzaamheden rondom de bestaande kroon van de boom voorkomt kroonschade, bijvoorbeeld bij gebruik van mobiele kranen, hijskranen of verreikers (de vlucht van de kraan) met of zonder vrij hangende lasten.

- **Mechanische belasting**

Door bijvoorbeeld het realiseren van hoogbouw of het verwijderen van buurbomen kan de windvang/ windbelasting van bomen veranderen. Dit kan van invloed zijn op breukvastheid en stabiliteit van de boom. Of en in hoeverre hiervan sprake is wordt in de Bomen Effect Analyse beschreven.

Maatregelen ondergronds - wortels en groeiplaats

Belang bescherming groeiplaats

Net zo belangrijk als de bovengrondse bescherming van de boom is de ondergrondse zorg. Uitgangspunt is het behouden van minimaal dezelfde groeiplaatskwaliteit. Schade aan groeiplaats en wortels dient voorkomen te worden, omdat dit de conditie en restlevensduur van de bomen negatief beïnvloedt. De doorgaans gehanteerde vuistregel dat geen activiteiten plaatsvinden binnen de kroonprojectie van de bomen is redelijk betrouwbaar maar niet zonder meer van toepassing. Het is afhankelijk van de groeiplaats van de boom, die meestal niet als een cilinder rondom de stam en binnen de kroonprojectie ligt.

- **Afzetten groeiplaats**

Meest effectieve maatregel is het fysiek afschermen van de werkelijke groeiplaats middels verankerde en gekoppelde bouwhekken. De zone binnen de hekken is verboden terrein voor voertuigbewegingen, opslag en grondwerk. Stambescherming kan dan achterwege blijven. Niet zelden is stambescherming aangebracht zonder de verdere groeiplaats te beschermen, waarmee de doelstelling tot boombehoud uiteindelijk niet behaald is.

- **Drukverdeling ter bescherming van de groeiplaats**

Indien een afzetting als hierboven bedoeld pertinent niet of slechts gedeeltelijk mogelijk is, dan moet de groeiplaats binnen het niet afgezette gedeelte beschermd worden met een drukverdelende constructie, zoals rijplaten en/of draglineschotten op een met grof zand bedekte geotextiel.

- **Graafwerkzaamheden**

Als het onvermijdelijk is om binnen de bewortelde zone te graven is dit slechts met handkracht toegestaan. Eventueel en na overleg kan gebruik gemaakt worden van alternatieve methodes, zoals gestuurd boren of wegzuigen van grond.

- **Schadelijke stoffen**

Stoffen die schadelijk zijn voor de groeiplaatsen van de bomen mogen niet worden opgeslagen of achtergelaten. Olie, cementwater, chemische stoffen e.d. zijn uiterst slecht voor de bodem en de bomen en beperken de restlevensduur.

- **Geen opslag en/of storting van materialen en afval**

Het tijdelijk parkeren van bijvoorbeeld bouwketen, voertuigen, bronneringspompen of aggregaten mag nooit op de ondergrondse groeiruimte van de boom plaatsvinden. Het bederft de structuur van de bodem, met name in de vorm van bodemverdichting. De wijziging in bodemlucht- en bodemvochthuishouding kan op de lange duur desastreus zijn voor de bomen vanwege het afsterven van wortels en het niet meer tot ontwikkeling kunnen komen van nieuwe wortels.

- **Grondwaterstand**

Verhoging van de grondwaterstand kan inhouden dat de diepste beworteling zuurstofgebrek krijgt en daardoor afsterft. Verlaging kan inhouden dat bomen het contact met het grondwater verliezen. Beide scenario's zijn slecht voor het behoud van bomen en dienen tijdig en goed overlegd te worden met ter zake deskundigen. Dat geldt zeker als voor langere tijd sprake is van grondwaterstandsverlaging (bronbemaling).

- **Ophoging maaiveld**

Ophoging van het maaiveld binnen de groeiplaats moet in beginsel voorkomen worden, onder andere omdat het de zuurstofvoorziening van de wortels ernstig beïnvloedt. Dit heeft funeste gevolgen voor het behoud van de bomen. Indien onvermijdelijk dan dient overleg plaats te vinden met een bomendeskundige.

- **Verlaging maaiveld**

Ook verlaging van het maaiveld is niet toegestaan. Behalve de mogelijke wortelschade die dit veroorzaakt ontstaan ongewenste wijzigingen in de bodemvocht- en bodemluchthuishouding binnen de groeiplaats.

- **Inrichting maaiveld**

Een ontwerp wijziging kan een maatregel zijn om bomen te behouden. Dat is bijvoorbeeld het geval als verharding voorzien is op locaties nabij bomen waar voorheen open grond was. Afhankelijk van aanwezige beworteling en verdere groeiplaatskwaliteit, waarbij inbegrepen de beschikbare ruimte voor de bomen kan daarom het ergens anders lokaliseren van verharding nodig zijn.