Briefrapport Bomen effect analyse 2 beuken Marktstraat 21 Made

Datum 28 juli 2023
Opdrachtgever:
De Essentie gebiedsontwikkeling
De heer J. Snepvangers
Hambakenwetering 5
5231 DD ‘s-Hertogenbosch

Betreft : Boom effect analyse (BEA)

Bijlage : Waardebepaling

Beste heer Snepvangers,

Op uw verzoek treft u onderstaand een beknopte boom effect analyse (BEA) voor het realiseren van het project Marktstraat 21 te Made. Het betreft 2 volwassen beuken in de achtertuin van het pand Marktstraat 21, 2 zuilbeuken op het parkeerterrein achter het pand en 3 monumentale leilinden voor het pand. Deze 7 bomen zijn geïnventariseerd en de effecten op de bomen van voorgenomen werkzaamheden zijn geanalyseerd.

Aanleiding
Aanleiding is een plan voor de realisatie van een nieuw pand op deze locatie. Dit nieuwe pand beslaat bijna de gehele kavel inclusief de achtertuin waar de 2 volwassen beuken staan. Conform de plantekening blijft slechts een smalle strook grond aan de oostzijde van de kavel onbebouwd. Dit is de locatie van de stammen van de bomen (zuidzijde kavel, zijde van steeg en nieuwe entree van het appartementencomplex). Aan de zijde van het parkeerterrein komt de gevel van het nieuwe pand op de perceelsgrens. Op 1 meter afstand van de perceelsgrens bevinden zich 2 jongvolwassen zuilvormige beuken. Aan deze zijde is ook een inrit van een inpandige parkeerplaats gepland.
Aan de voorzijde van het pand Marktstraat 21 bevinden zich in de openbare ruimte 3 leilinden op circa 3,5 meter van af de gevel. Deze 3 bomen zijn geregistreerd als monumentale bomen.
Uitgangspunt is de plantekening van Marquart architecten: Opzet herontwikkeling Marktstraat 21 te Made, werknr. 22-012 dd. 06-01-2023 file name: 2023010622012 opzet dwg (zie afbeelding 3 blz. 2).

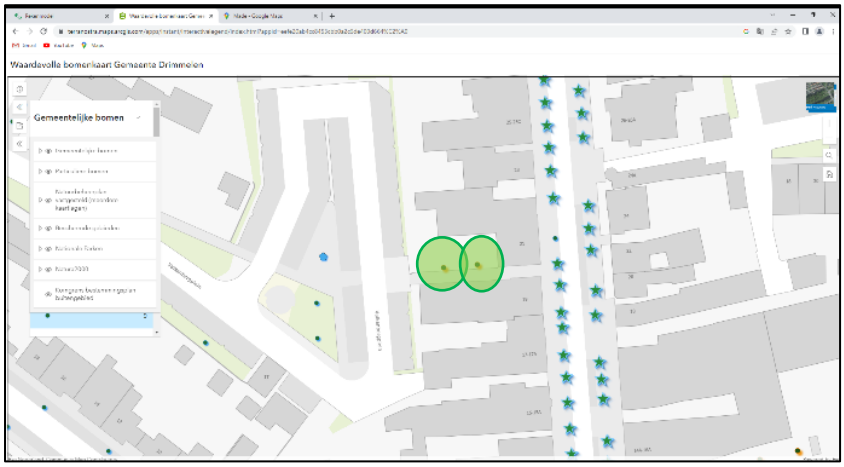
Doelstelling
Het doel van de BEA is te bepalen of realisatie van het plan met behoud van de bomen haalbaar is en of speciale maatregelen benodigd zijn m.b.t. duurzaam behoud van de bomen.

Status bomen

Conform de waardevolle bomenkaart van gemeente Drimmelen is aan de 2 beuken in de tuin van de locatie Marktstraat 21 een speciale status toegekend. De laan van leilinden langs de Marktstraat is geregistreerd als monumentaal. (zie afbeelding 3 blz. 2). Hiermee genieten deze 5 bomen speciale bescherming volgens gemeentelijk beleid.



Afbeelding 1. Situatie planlocatie (bron: Google maps).



Afbeelding 2. Uitsnede waardevolle bomenkaart van gemeente Drimmelen.
Aan de 2 beuken op de locatie Marktstraat 21 en aan de leilinden aan de Marktstraat is een speciale status toegekend Bomen 1, 2,5,6 en 7.



Afbeelding 3. Plantekening van Marquart architecten: Opzet herontwikkeling.
De locatie aanduiding van de bomen is indicatief op basis van luchtfoto en veldopname.

Inventarisatie

Het betreft onderstaande bomen:

Nummer	Boomsoort	Ø Stam in cm.	Ø Kroon in m.	Hoogte in m.	Conditie	Levens-verwachting	Afstand tot bouwput nieuwbouw
1, 23025	Fagus sylvatica	73	16	18-20	goed	>15 j	< 2 m*
2, 23024	Fagus sylvatica	67	16	18-20	goed	>15 j	< 2 m*
3	Fagus sylvatica Dawyck	43	5,5	16-18	goed	>15 j	1 m
4	Fagus sylvatica Dawyck	42	5	14-16	goed	>15 j	1 m
5, 16249	Tilia tomentosa	49	4	6-9	goed	>15 j	3,7 m
6, 16248	Tilia tomentosa	25	4	4-6	goed	>15 j	3,45 m
7, 16247	Tilia tomentosa	52	5	6-9	goed	>15 j	3,75 m

Tabel 1 inventarisatie bomen. **afstand is ingeschat met uitgangspunt hart boomstam- rand bouwput.*

Werkzaamheden (Projectinvloed)

Het toekomstige pand wordt gerealiseerd op bijna het gehele oppervlak van de kavel met uitzondering van een smalle strook aan de zijde van de huidige steeg waar de stammen van de bomen staan (zie afbeelding 3 blz. 2).

<u>Beuken 1 en 2 in de tuin</u>

Het gebouw bestaat uit 3 bouwlagen en heeft daarmee een hoogte van 10,7 meter (zie afbeelding 4). In deze zone bevindt zich een gedeelte van de boomkroon (circa 20%). Om bouwen mogelijk te maken is het noodzakelijk om éénzijdig circa 40% van de kroon te verwijderen. Bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden zal ook deze smalle strook grond bij de steeg deel uitmaken van de bouwplaats. De bouwput komt tot tegen de stammen van de bomen. De huidige tuin maakt een groot gedeelte uit van de groeiplaats van de bomen. De kwaliteit van dit gedeelte van de groeiplaats is hoog door aanwezigheid van borders met planten en heesters. Aan de zijde van de steeg wordt de groeiplaats van de bomen begrenst door de aanwezigheid van een gebouw op circa 3 meter afstand van de stam van de bomen (zie afbeeldingen 9, 10, 11 en 12 blz. 7 en 8).
De directe invloed van het bouwplan op de bomen is bijzonder groot waardoor behoud van de 2 bomen in de tuin niet mogelijk is. De directe afstand tot de bouwplaats is veel te krap en het gebouw legt ruimtelijk beslag op meer dan 40% van de groeiplaats van de bomen. Dit geld voor boven en ondergrondse ruimte. De benodigde wortelkap geeft direct problemen ten aanzien van de stabiliteit van de bomen. Eenzijdige snoei van de kronen geeft verminking en ernstige schade. Inpassen van de stammen in het bouwplan is niet haalbaar. Verder is behoud van deze grote zwaar verminkte en beschadigde bomen vlak voor een nieuw gebouw beheerstechnisch gezien niet realistisch.

Tijdens vooroverleg zijn onderstaande zaken besproken m.b.t. de perceelsgrens aan de zijde van de steeg.

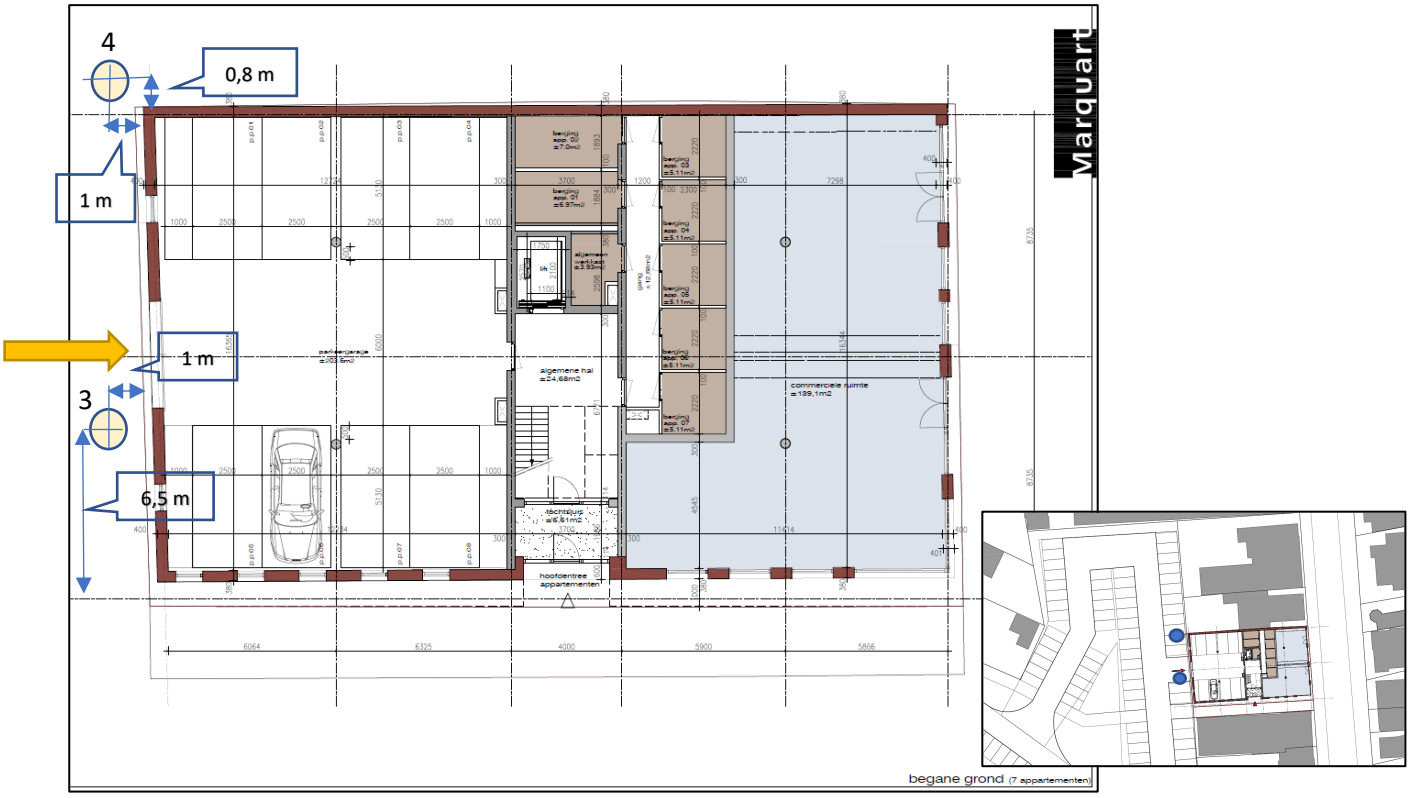
- De steeg wordt mogelijk 1 meter breder (grondstrook gaat naar de gemeente). In deze zone bevinden de 2 beuken zich;
- De gevel van het nieuwe gebouw komt zeer dicht bij de stamvoet van de bomen < 2m;
- Het gebouw wordt niet onder keldert.



Afbeelding 4. Zijgevel zuidzijde (zijde steeg).

<u>Zuilbeuken 3 en 4</u>

Dit betreft 2 bomen van de gemeente Drimmelen. De bomen staan op circa 1 meter afstand van de perceelsgrens. Wortel- en kroonprojectie reiken tot over de perceelsgrens. De kroon heeft aan de zijde van het bouwperceel een straal van 2,5 meter (overlap over de perceelsgrens van 1,5 m).
Ter hoogte van boom 3 is een inrit tot een parkeergelegenheid in het nieuwe gebouw gepland.
Bovenstaande invloed op de groeiplaats van deze bomen betekent dat behoud van deze bomen geen optie is.
De bouwput komt vrijwel tegen de stammen van de bomen en de bovengrondse ruimte tussen de stam en het gebouw is te krap (ca. 1 meter).



Afbeelding 5. Begane grond met de situatie van de zuilbeuken 3 en 4.



Afbeelding 6. De 2 zuilbeuken 3 en 4 gezien vanuit de parkeerplaats.



Afbeelding 7: De afstand tot de perceelsgrens bedraagt circa 1 meter.

Leilinden Marktstraat

Voor het pand Marktstraat 21 staan 3 leilinden. Het betreft 2 volwassen bomen en 1 halfwas boom. De volwassen bomen staan in de verharding in de openbare ruimte. De halfwasboom staat in een plantvak. Het betreft gemeentelijke bomen. De 2 volwassen bomen hebben een monumentale status. De bomen hebben een afgeplatte kroon in de richting van de bouwplaats (straal 1 tot 1,5 m). Realisatie van een nieuw pand heeft geen directe invloed op deze bomen.
Risico's voor beschadiging door inzet van bouwmaterieel zijn niet uit te sluiten.
Tevens kan tijdelijke verlaging van de grondwaterstand om de bouwput droog te houden van invloed zijn op de waterlevering voor de bomen. Bij bemaling gedurende het groeiseizoen is dit een aandachtspunt (periode april tot oktober).



Afbeelding 8: De leilinden voor het pand.



Afbeelding 9: Boom 2 gezien vanuit de tuin.



Afbeelding 10: Boom 1 gezien vanaf de parkeerplaats.





Afbeelding11. Boom 1, nabij de perceelsgrens, gezien vanuit de steeg.



Afbeelding 12. Boom 2, gezien vanuit de steeg.

Plantoets (Boomeffect analyse)

Op basis van de projectinvloed blijkt dat behoud van de bomen 1, 2, 3 en 4 geen optie is.
Het bouwplan legt ruimtelijk beslag op de groeiplaats van de bomen waardoor behoud niet mogelijk is. Realisatie van een nieuw pand heeft geen directe invloed op de 3 leibomen met de nummers 5, 6 en 7 voor het pand. Bescherming van deze bomen gedurende de sloop van het huidige gebouw en de bouwperiode is noodzakelijk. Boombescherming door het plaatsen van bouwhekken die vast staan aan de bodem geven de beste bescherming. Instandhouding van de waterlevering bij bemaling is tevens een aandachtspunt.

Waardebepaling bomen

De waarde van de 4 bomen die niet behouden kunnen blijven is conform het rekenmodel NVTB bepaald. De vervangingskosten voor deze 4 bomen samen bedraagt € 29.196,00
De boomwaarde van de 2 beuken in de tuin is in een aparte rapportage aangegeven (Rapport waardebepaling 2 bomen Marktstraat 21 te Made, registratienr. 23 10771 door Pius Floris boomverzorging 25 mei 2023). De waardebepaling van de 2 zuilbeuken met de nummers 3 en 4 is aan dit rapport in de bijlage toegevoegd.

Overzicht waardebepaling (beknopte weergave)

Onderwerp :		*Waardebepaling bomen Marktstraat21 Made*															
Inspecteur :		*R.M. De Groot*															
Datum :		*26-5-2023 en 28-7-2023*															
opdrachtgever:		De Essentie															
Nr Ess	**gem.**	**Soort**	**Boomwaarde NVTB**	**Hoogte**	**Kroon Ø**	**Stam Ø**	**Leeftijd**	**Beleids status**	**Functie cat.**	**Functievervulling**	**Omloop**	**Opp. Groeiplaats m²**	**Aanpassing T**	**Herplant**	**Schade**	**Conditie**	**Toekomstver.**
1	23025	Fagus sylvatica	€ 10.332,00	18-20	16	73	76	waardevol	2	50	150	100-120	- 50 j	20-25	Nvt	Goed	>15 jaar
2	23024	Fagus sylvatica	€ 10.332,00	18-20	16	67	76	waardevol	2	50	150	100-120	- 50 j	20-25	Nvt	Goed	>15 jaar
3		Fagus sylvatica Dawyck	€ 4.266,00	16-18	5,5	43	30	basis	4	30	60	20	0	14-16	Nvt	Goed	>15 jaar
4		Fagus sylvatica Dawyck	€ 4.266,00	14-16	5	42	30	basis	4	30	60	20	0	14-16	Nvt	Redelijk	>15 jaar
			€ 29.196,00														

Ik vertrouw er op u met deze informatie voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Pius Floris Boomverzorging Vught

Afdeling onderzoek, taxaties en advies

R.M. de Groot European Tree Technician

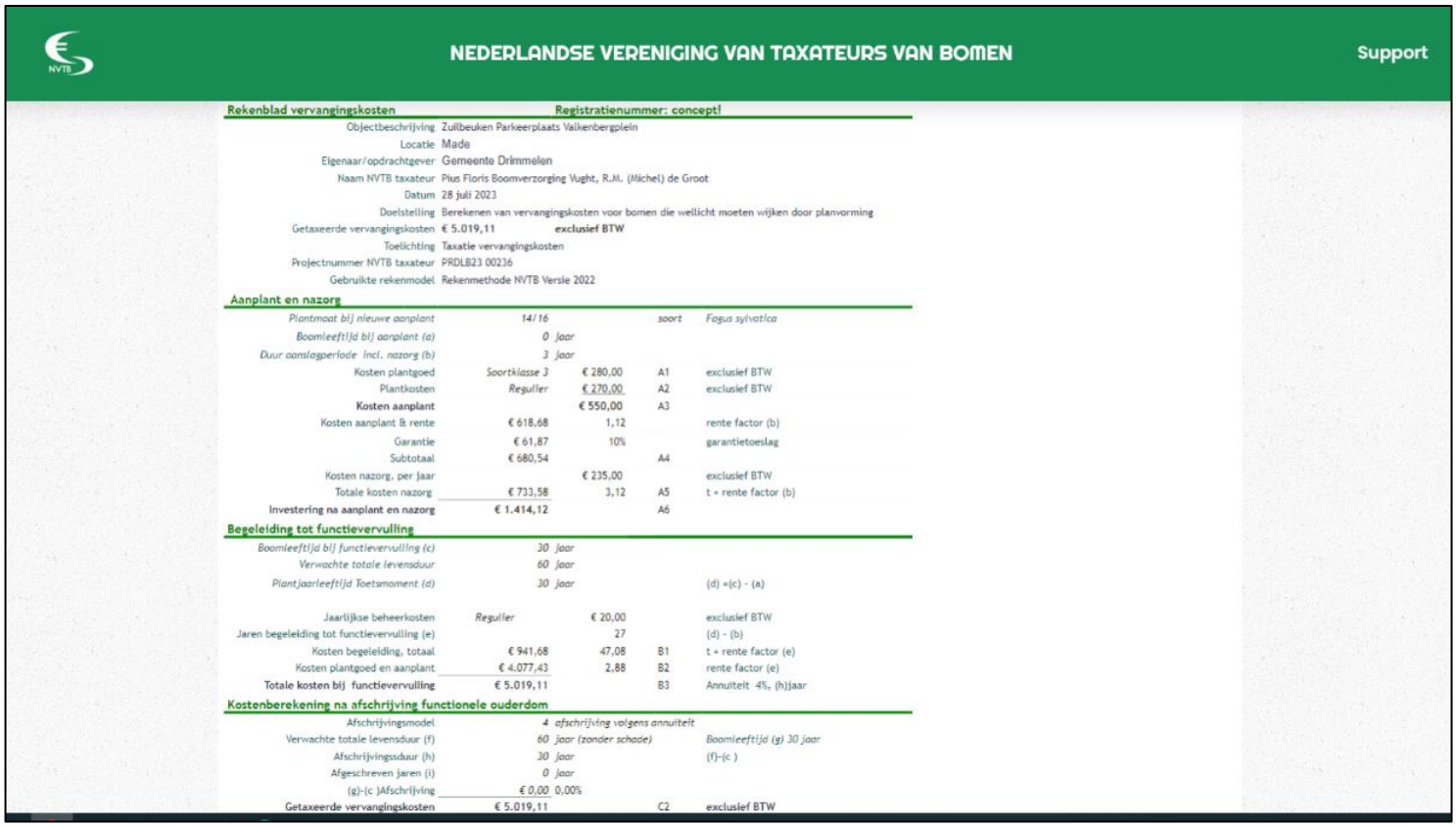
Pius Floris
Boomverzorging

Lage Raam 1
5076 PE Haaren
Postbus 2021
5260 CA Vught

T 073 656 72 35
F 073 656 94 35
vught@piusfloris.nl
www.piusfloris.nl

BANK 46.44.91.622
IBAN NL45ABNA0464491622
BIC ABNANL2A
KVK 17141861
BTW NL810399052B01

Bijlage waardebepaling bomen 3 en 4.



NEDERLANDSE VERENIGING VAN TAXATEURS VAN BOMEN

Support

Rekenblad vervangingskosten — **Registratienummer: concept!**

Objectbeschrijving	Zuilbeuken Parkeerplaats Valkenbergplein			
Locatie	Made			
Eigenaar/opdrachtgever	Gemeente Drimmelen			
Naam NVTB taxateur	Pius Floris Boomverzorging Vught, R.M. (Michel) de Groot			
Datum	28 juli 2023			
Doelstelling	Berekenen van vervangingskosten voor bomen die wellicht moeten wijken door planvorming			
Getaxeerde vervangingskosten	€ 5.019,11	exclusief BTW		
Toelichting	Taxatie vervangingskosten			
Projectnummer NVTB taxateur	PRDLB23 00236			
Gebruikte rekenmodel	Rekenmethode NVTB Versie 2022			

Aanplant en nazorg

Plantmaat bij nieuwe aanplant	*14/16*		*soort*	*Fagus sylvatica*
Boomleeftijd bij aanplant (a)	*0 jaar*			
Duur aanslagperiode incl. nazorg (b)	*3 jaar*			
Kosten plantgoed	*Soortklasse 3*	€ 280,00	A1	exclusief BTW
Plantkosten	*Regulier*	€ 270,00	A2	exclusief BTW
Kosten aanplant		€ 550,00	A3	
Kosten aanplant & rente	€ 618,68	1,12		rente factor (b)
Garantie	€ 61,87	10%		garantietoeslag
Subtotaal	€ 680,54		A4	
Kosten nazorg, per jaar		€ 235,00		exclusief BTW
Totale kosten nazorg	€ 733,58	3,12	A5	t + rente factor (b)
Investering na aanplant en nazorg	€ 1.414,12		A6	

Begeleiding tot functievervulling

Boomleeftijd bij functievervulling (c)	*30 jaar*			
Verwachte totale levensduur	*60 jaar*			
Plantjaarleeftijd Toetsmoment (d)	*30 jaar*			(d) =(c) - (a)
Jaarlijkse beheerkosten	*Regulier*	€ 20,00		exclusief BTW
Jaren begeleiding tot functievervulling (e)		27		(d) - (b)
Kosten begeleiding, totaal	€ 941,68	47,08	B1	t + rente factor (e)
Kosten plantgoed en aanplant	€ 4.077,43	2,88	B2	rente factor (e)
Totale kosten bij functievervulling	€ 5.019,11		B3	Annuiteit 4%, (h)jaar

Kostenberekening na afschrijving functionele ouderdom

Afschrijvingsmodel	*4*	*afschrijving volgens annuiteit*	
Verwachte totale levensduur (f)	*60*	*jaar (zonder schade)*	*Boomleeftijd (g) 30 jaar*
Afschrijvingsduur (h)	*30*	*jaar*	(f)-(c)
Afgeschreven jaren (i)	*0*	*jaar*	
(g)-(c)Afschrijving	€ 0,00	0,00%	
Getaxeerde vervangingskosten	€ 5.019,11	C2	exclusief BTW

Basisgegevens — **Registratienummer: concept!**

Objectbeschrijving	Zuilbeuken Parkeerplaats Valkenbergplein
Locatie	Made
Eigenaar/opdrachtgever	Gemeente Drimmelen
Naam NVTB taxateur	Pius Floris Boomverzorging Vught, R.M. (Michel) de Groot
Datum	28 juli 2023
Doelstelling	Berekenen van vervangingskosten voor bomen die wellicht moeten wijken door planvorming
Toelichting schadeberekening	*Taxatie vervangingskosten*
Projectnummer NVTB taxateur	PRDLB23 00236
Rekenmodel	Rekenmethode NVTB Versie 2022

Boomgegevens

Boomsoort	Fagus sylvatica	
Aantal bomen met eenzelfde schade	2	
Leeftijd	30	*categorie 20-40*
Boomhoogte	16	*categorie 12 tot 18 m*
Toekomstverwachting (voor schade)	> 15 jaar	FV 30
Functiecategorie	4	T 60
Verkorting of verlenging eindleeftijd	0	restlevensduur 30
Verkorting of verlenging functieleeftijd	0	
Plantmaat bij nieuwe aanplant	14/16	
Plantkosten	Regulier	
Beheerkosten	Regulier	
Taxatie vervangingskosten	ja	
Toepassing BTW	exclusief BTW	

Schadepercentage		Herstelvermogen boomsoort
Kroon	geen	C
Stam	geen	A
Stamvoet	geen	B
Wortel	geen	C
Stabiliteitsprobleem na onderzoek	Nee	

Samenvatting herstel- en/of vervangingskosten (voor berekening zie bijlage(n))

Weergave berekening schaalvoordeel 2 bomen van dezelfde soort en leeftijd.



Totaal overzicht waardebepaling

Onderwerp : *Waardebepaling bomen Marktstraat21 Made*
Inspecteur : *R.M. De Groot*
Datum : *26-5-2023 en 28-7-2023*
opdrachtgever: De Essentie

Nr Ess	gem.	Soort	Boomwaarde NVTB 2022 basis	Schaalvoordeel korting %	Bedag correctie	Boomwaarde NVTB definitief	Hoogte	Kroon Ø	Stam Ø	Leeftijd	Beleids status	Functie cat.	Functievervulling	Omloop	Opp. Groeiplaats m^2	Aanpassing T	Herplant	Schade	Vrije doorgang	Conditie	Toekomstverwachting	Gebreken kroon	Gebreken stam
1	23025	Fagus sylvatica	€ 12.155,00	15	€ 1.823,00	€ 10.332,00	18-20	16	73	76	waardevol	2	50	150	100-120	- 50 j	20-25	Nvt	5	Goed	>15 jaar	plakoksel/verkleefde tak	geen
2	23024	Fagus sylvatica	€ 12.155,00	15	€ 1.823,00	€ 10.332,00	18-20	16	67	76	waardevol	2	50	150	100-120	- 50 j	20-25	Nvt	5	Goed	>15 jaar	geen	geen
3		Fagus sylvatica Dawyck	€ 5.019,00	15	€ 753,00	€ 4.266,00	16-18	5,5	43	30	basis	4	30	60	20	0	14-16	Nvt	2,5	Goed	>15 jaar	geen	geen
4		Fagus sylvatica Dawyck	€ 5.019,00	15	€ 753,00	€ 4.266,00	14-16	5	42	30	basis	4	30	60	20	0	14-16	Nvt	2,5	Redelijk	>15 jaar	geen	geen
						€ 29.196,00																	