

Boom Effect Analyse

Appartementen Marskramer Ten Boer

20 oktober 2022

Colofon

Titel: Boom Effect Analyse Appartementen Marskramer Ten Boer

Datum: 20-10-2022

Opgesteld door: Jan Rolf ten Hove (European Tree Technician)

Gemeente Groningen, afdeling Stadsingenieurs

Gedempte Zuiderdiep 98

9711 HL Groningen

INHOUD

Leeswijzer.....	4
Inleiding.....	5
1. Voorstudie.....	6
2. Veldonderzoek.....	8
3. Analyse.....	12
4. Conclusie en Advies.....	13
5. Bijlagen.....	16

LEESWIJZER

Voor u ligt de Bomen Effect Analyse (BEA) Appartementen Marskramer Ten Boer. Dit betreft een Bomen Effect Analyse die is opgesteld volgens de Richtlijn Bomen Effect Analyse van de Bomenstichting en het CROW. De BEA doorloopt 12 stappen, oftewel bouwstenen:

- Bouwstenen 1 t/m 6 gaan in op het schrijven van de huidige situatie en de voorgenomen plannen;
- Bouwstenen 7 t/m 9 betreft de analyse. Bij deze analyse gaat het om de duiding van effecten op basis van de plannen;
- Bouwstenen 9 t/m 12 bestaan uit conclusies, randvoorwaarden en eventuele alternatieven. Hier wordt antwoord gegeven op de vraag of behoud van bomen/houtopstanden mogelijk is, en of er boombesparende alternatieven mogelijk zijn.

INLEIDING

Woningstichting Wierden en Borgen heeft plannen om een appartementencomplex te bouwen op een kavel op de hoek van de Marskramer en Standwerker in Ten Boer. In totaal gaat het om circa 15 appartementen in het complex. Deze kavel is nu nog eigendom van de gemeente en valt onder beheer van de afdeling Vastgoed. Er is een principeakkoord dat Wierden en Borgen de kavel overneemt en dat de gemeente de kavel bouwrijp oplevert.

Op de kavel zelf zijn geen bomen of houtopstanden aanwezig. Echter aan de overzijde van de naastgelegen watergang, op de naastgelegen kavel (adres Gaykingastraat 19) bevindt zich een houtopstand (geen eigendom gemeente) waar mogelijk een knelpunt mee ontstaat. Indien Bomen/houtopstanden in de gemeente Groningen bij een ruimtelijke ontwikkeling in de knel komen dient een Bomen Effect Analyse (BEA) te worden opgesteld.



AFBEELDING 1: OVERZICHTSKAART LOCATIE MARSKRAMER TEN BOER

1.VOORSTUDIE

1.1 BOUWSTEEN 1: UITGANGSPUNTEN PROJECT

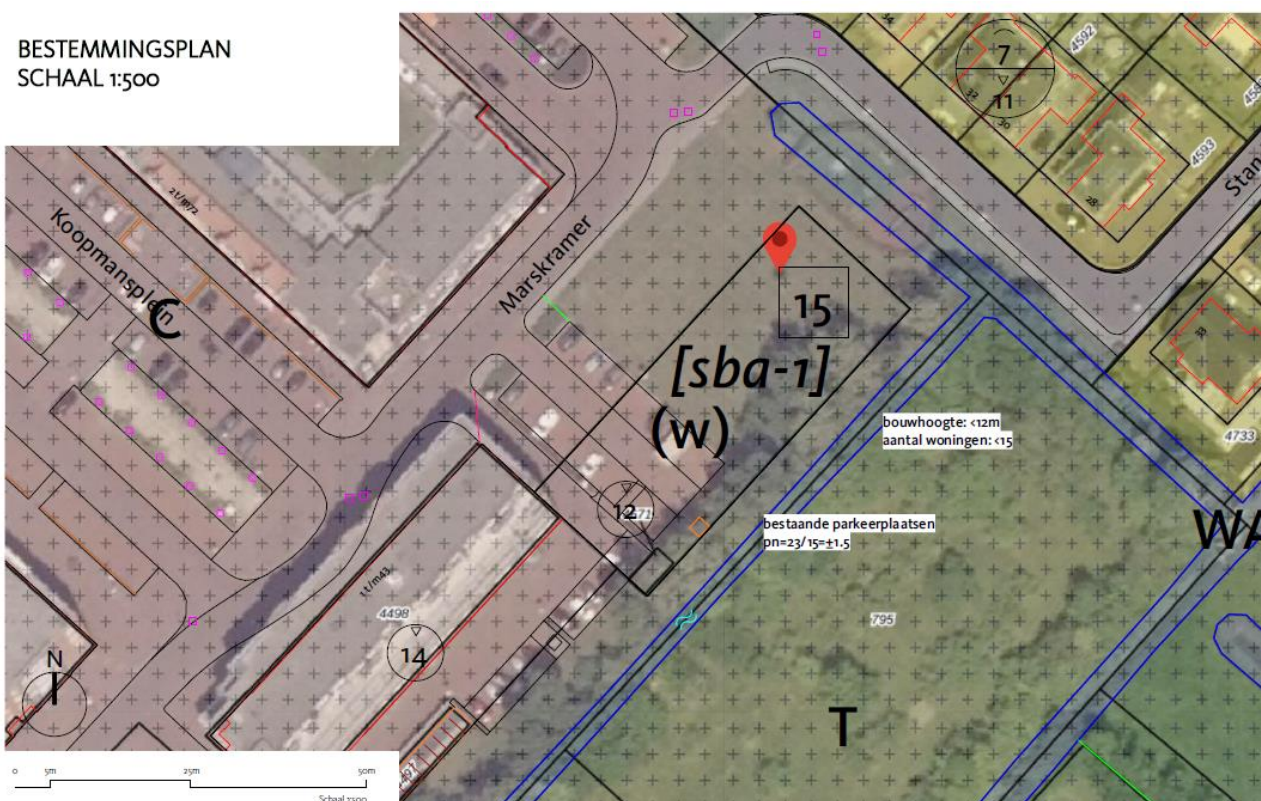
Het appartementencomplex is voorzien op een nog vrije kavel, zie bijlage 2 'Concept Structuurontwerp, werknummer 1458 CTB, 27 september 2022, versie 10'. In het bestemmingsplan (zie onderstaand, afbeelding 2) zijn de grenzen van het bebouwd gronddeel middels een zwarte doorgetrokken lijn weergegeven.

De afdeling Vastgoed van de gemeente Groningen vraagt het volgende in kaart te brengen

- Wat zijn de te verwachten effecten op de aanwezige houtopstand bij realisatie van het appartementencomplex?

De volgende documenten zijn door de afdeling Vastgoed ter beschikking gesteld en gebruikt voor het opstellen van deze BEA:

- Concept Structuurontwerp, werknummer 1458 CTB, 27 september 2022, versie 10
- Situatie Marskramer boomkruin.pdf



AFBEELDING 2: KAART BESTEMMINGSPLAN. MIDDELS HET ZWARTE KADER IS HET BOUWVLAK WEERGE-
GEVEN.

1.2 BOUWSTEEN 2: TOETSING UITVRAAG

Het centrale doel van een BEA is eigenlijk altijd hetzelfde: het geeft de boom/houtopstand, met de waarde en de functie die hij vertegenwoordigt, een evenwichtige plek in de planvoorbereiding en besluitvorming bij de activiteiten in de buitenruimte. Om deze doelstelling te realiseren wordt feitelijk de vraag gesteld of behoud van de boom/houtopstand mogelijk is. Deze hoofdvraag is te splitsen in deelvragen:

- Is behoud van de boomtechnische kwaliteit van de boom en/of houtopstand mogelijk?
- Kan de boom op de huidige standplaats blijven voortbestaan met behoud van minimaal dezelfde restlevensduur en conditie?
- Kan de boom op de huidige standplaats blijven voortbestaan met behoud van zijn functie of waarde? Een boom kan door een activiteit bijvoorbeeld uit het zicht worden onttrokken. Boomtechnisch gezien kan hij blijven staan maar zijn beeldbepalende waarde gaat verloren.
- Als behoud van een boom of houtopstand, in dezelfde conditie en met dezelfde restlevensduur, op basis van het huidige plan niet mogelijk blijkt: Wat zijn dan de effecten op de groenbalans? En zijn er alternatieven denkbaar?
- Indien behoud niet mogelijk is, hoe kunnen de bomen het beste duurzaam worden vervangen?

1.3 BOUWSTEEN 3: FUNCTIE OF WAARDE BOOM/HOUTOPSTAND

De functie of waarde van bomen en houtopstanden is binnen de gemeente Groningen vastgelegd in de APVG, de beleidsregels voor het vellen van een houtopstand en de bomenstructuurvisie 'Sterke Stammen'. In bijlage 1 zijn de voor bomen en houtopstanden relevante bepalingen samengevat weergegeven.

Uit de studie met betrekking tot de functie of waarde van de bomen komen de volgende relevante zaken naar voren:

- Er bevindt zich aangrenzend aan het projectgebied, op de kavel van Gaykingastraat 19, een houtopstand van in totaal circa 1850m², zie afbeelding 3.
- Binnen deze houtopstand bevinden zich een aantal potentieel monumentale en monumentale bomen. Eén van deze bomen hangt met zijn kroon over de kavel waarop het appartementencomplex is voorzien, deze boom heeft de status monumentaal.



AFBEELDING 2: OPPERVLAK HOUTOPSTAND

2. VELDONDERZOEK

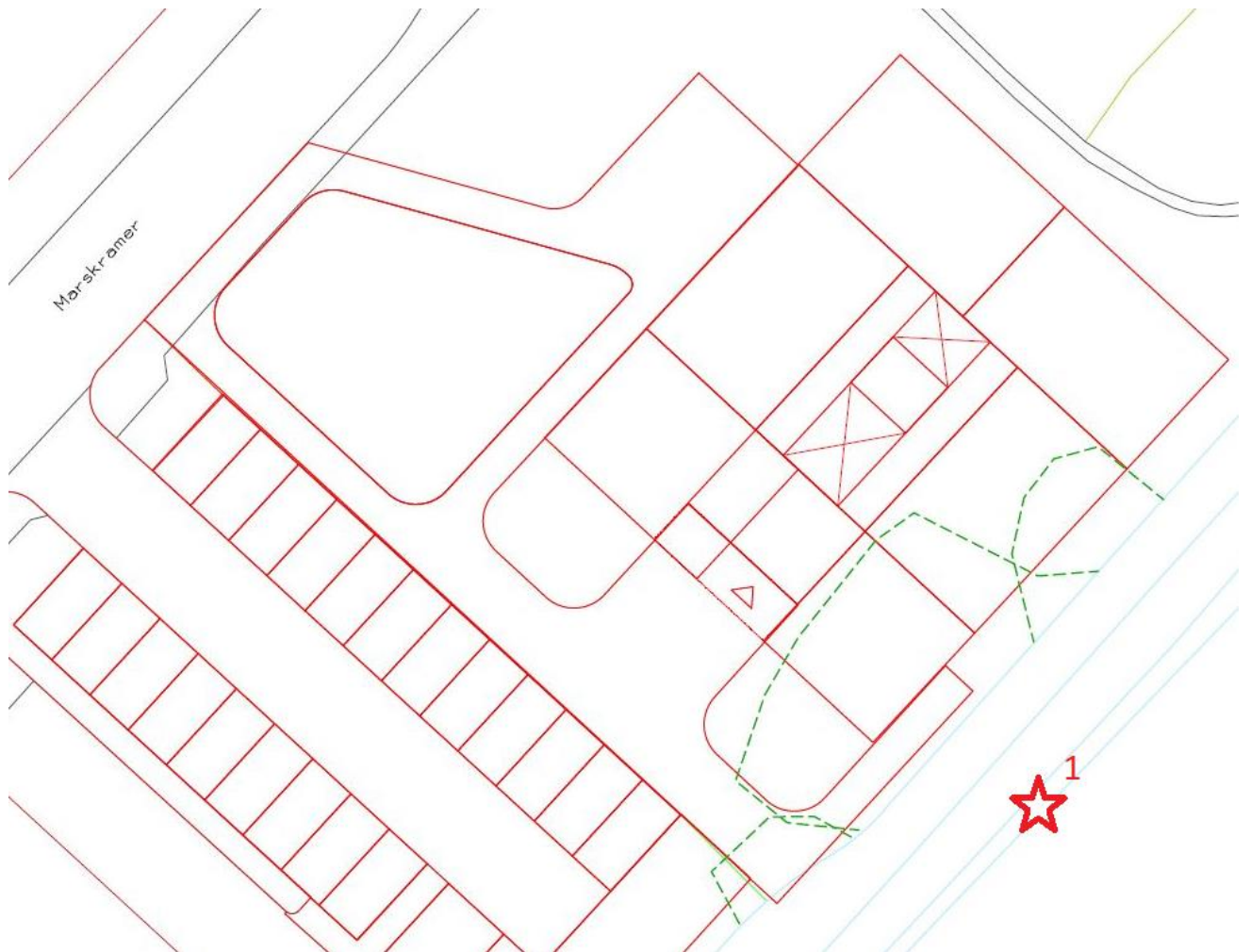
2.1 BOUWSTEEN 4: KWALITEIT HOUTOPSTAND

2.1.1. Bovengronds onderzoek

Grenzend aan het projectgebied bevindt zich een houtopstand waarbinnen zich een monumentale boom bevindt. De boom heeft een goede conditie (Roloff conditieklassse). De kroon van de boom hangt 8,5 meter over, gemeten vanaf de inzet talud sloot t/m uiteinde kroon. De laagst gemeten tak hangt om 2,5m hoogte vanaf maaiveld. De overige boomgegevens zijn opgenomen in tabel 1.

Boom-nummer	Boomsoort	Diameter	Conditie	Kiemjaar	Hoogteklasse	Status	Verplantbaar	Opdruk verharding
1	Quercus Robur	66 cm	Goed	1955	18-24	Monumentaal	Nee	Nee

TABEL 1: OVERZICHT GEGEVENS BOOM



AFBEELDING 3: DE RODE STER GEEFT DE LOCATIE VAN DE STAMVOET VAN BOOMNUMMER 1 WEER. MIDDELS DE GROENE STIPPELLIJN IS DE OMVANG VAN DE KROON WEERGEGEVEN.



AFBEELDING 4: SITUATIEFOTO. DE KROON HANGT 8,5M OVER DE KAVEL EN DE LAAGSTE TAK HANGT OP 2,5M VANAF MAAIVELD.

2.1.2. Ondergronds onderzoek

Een uitvoeren van een ondergronds onderzoek is in deze situatie niet relevant en is daarom niet uitgevoerd.

2.2 BOUWSTEEN 5: RUIMTESTUDIE

2.2.1. Huidige situatie

In de huidige situatie wordt geen hinder ondervonden door het overhangen van de kroon. Het veld wordt als gazon beheerd en zijn geen knelpunten met de huidige functie van de kavel.

2.2.2. Toekomstige situatie

Volledig anders dan de huidige situatie, is straks de toekomstige situatie. Het terrein wordt geschikt gemaakt voor de bouw een appartementencomplex. Het appartementencomplex wordt circa 9 meter hoog en de is voorzien op 2,5m uit insteek talud watergang.

2.3 BOUWSTEEN 6: KANSEN EN KNELPUNTEN

Kansen

In dit project zijn geen kansen waargenomen ten aanzien van de kwaliteit en functie van de houtopstand/boom.

Knelpunten

Bomen en houtopstanden gedijen vaak het beste bij het 'met rust laten van de boom en haar groeiplaats', zoals dat nu het geval is. Als de plannen vergeleken worden met de bestaande situatie, dan is sprake van het volgende knelpunt:

- Door het bouwen van het appartementencomplex ontstaat er een knelpunt met de kroon van boomnummer 1.

3. ANALYSE

3.1 BOUWSTEEN 7: IMPACT BOVENGRONDS RUIMTEGEBRUIK

In de huidige planvorming wordt op het terrein een appartementencomplex gebouwd met een grondmaat van circa 25 meter bij 21 meter, met een hoogte van circa 9 meter. De impact op het bovengrondse ruimtegebruik is daarmee groot. Er is daarmee sprake van >50% kroonverlies bij boomnummer 1 door de bouw van het appartementencomplex. Op afbeelding 5 is middels een rode verticale lijn weergegeven waar de gevel van het appartementencomplex is voorzien. Duidelijk is te zien dat een conflict vormt met de kroon van boomnummer 1.



AFBEELDING 5: WEERGAVE IMPACT APPARTEMENTENCOMPLEX VS. KROON BOOMNUMMER 1.

3.2 BOUWSTEEN 8: ONDERGRONDS RUIMTEGEBRUIK

Er is geen impact op de houtopstand door de benodigde ondergrondse werkzaamheden.

3.3 BOUWSTEEN 9: IMPACT UITVOERING

Er is geen impact op de aanwezige houtopstand te verwachten door de toekomstige werkzaamheden. De houtopstand bevindt zich aan de overzijde van een watergang.

4. CONCLUSIE EN ADVIES

4.1 BOUWSTEEN 10: EINDOORDEEL EFFECTEN

De voorgenomen plannen zorgen voor negatieve effecten op boomnummer 1. Gezien de aard van de plannen is behoud van de boom niet mogelijk.

Eindbalans en herplantplicht

Als gevolg van de voorziene plannen is de monumentale boom (boomnummer 1) met het kiemjaar 1955 niet te behouden. Op basis van het gemeentelijk beleid (Toelichting artikel 4 van de beleidsregels APVG Behoud van groen kap en aanplant 2022) is er een herplantplicht van toepassing. In onderstaande tabel is de herplantverplichting opgenomen:

Leeftijd te verwijderen boom	Aantal te herplanten bomen met stamomtrek 18 -20 cm
66 jaar	9

TABEL 2: HERPLANTVERPLICHTING

Compensatie vindt plaats in de directe omgeving, zowel in de tuin rondom het te ontwikkelen appartementencomplex alsmede in openbaar gebied. Het groenplan dient nog opgesteld te worden. De beleidsregels bieden de mogelijkheid om ook bomen van een grote plantmaat (bijvoorbeeld 20-25cm) aan te planten waardoor het aantal van negen bomen gehalveerd kan worden naar in dit geval vier.

4.2 BOUWSTEEN 11: RANDVOORWAARDEN

Gezien de aanwezigheid van een watervoerende watergang tussen de bouwkavel en de houtopstand zijn geen extra randvoorwaarden van toepassing op de toekomstige werkzaamheden.

4.3 BOUWSTEEN 12: ALTERNATIEVEN

Alternatief 1

Verplaatsen appartementencomplex in westelijke richting:

Ten tijde van het vaststellen van het vigerende bestemmingsplan is het bouwvlak aangepast op basis van ingediende zienswijzen. Het bouwvlak ligt terug ten opzichte van de andere bebouwing aan de Marskramer en relatief dicht tegen de houtopstand. Uitgangspunt is dat het gebouw binnen het bouwvlak van het bestemmingsplan wordt gerealiseerd. Verschuiving kan daarom eigenlijk in lijn met de houtopstand. Het huidige plan ligt ter hoogte van de Standwerker tegen de grenzen van het bouwvlak waardoor verschuiving alleen richting het gezondheidscentrum zou kunnen.

Conclusie: Alternatief **niet** mogelijk

Alternatief 2

Appartementencomplex verschuiven in de richting van het gezondheidscentrum (zie afbeelding 6):

Om de boom te kunnen sparen dient het appartementencomplex tegen bestaande gezondheidscentrum te worden aangebouwd. Ruimtelijk gezien plak je het nieuwe gebouw tegen het bestaande gezondheidscentrum. Het gezondheidscentrum heeft de hoofdentree van het achtererf juist aan deze zijde liggen. Tevens zitten in deze gevel openingen die met het 'aanplakken' afgesloten worden.

Conclusie: Alternatief **niet** mogelijk



AFBEELDING 6: DE BLAUWE STIPPELLIJN GEEFT DE CONTOUREN VAN HET APPARTEMENTENCOMPLEX WEER O.B.V. VOORLIGGENDE PLANNEN. DE BLAUWE DOORGETROKKEN LIJN GEEFT DE CONTOUREN VAN HET GEBOUW WEER ALS APPARTEMENTENCOMPLEX IN DE RICHTING VAN HET GEZONDHEIDSCENTRUM WORDT VERPLAATST.

Alternatief 3

Vorm gebouw aanpassen

Als de vorm van het gebouw aangepast dient te worden aan: A. de boom en B. de grenzen van het bestemmingsplan krijg je ruimtelijk gezien een 'onooglijk' lang gestrekt gebouw. Het aanpassen van het gebouw naar een U-vormig model is tevens geen optie. De ruimte om dit te realiseren met behoud van de boom is er niet, het conflict met de boom blijft bestaan.

Conclusie: Alternatief **niet** mogelijk

Alternatief 4

Geen ontwikkeling van het appartementencomplex

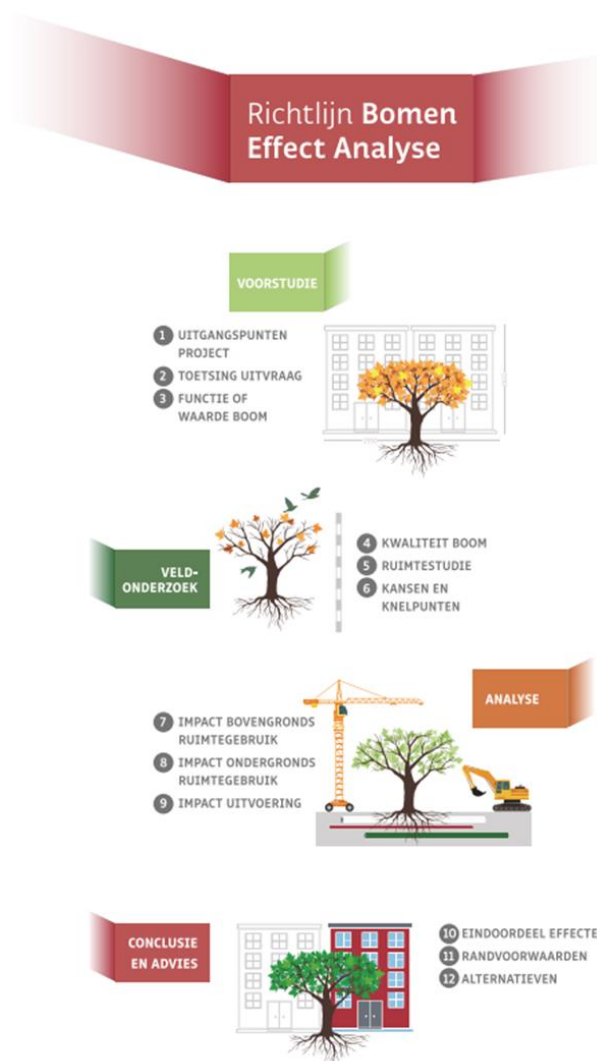
Er is een sterke behoefte voor meer sociale huurwoningen in Ten Boer en omgeving. De vraag naar woningen is groot. In het verleden hebben al meerdere ontwikkelaars gerekend aan een ontwikkeling op dit perceel maar allen zonder succes, een sluitende businesscase bleek niet mogelijk. De huidige partij, woonstichting Wierden en Borgen, ziet wel mogelijkheden om een sluitende businesscase te kunnen maken. Om een sluitende businesscase te kunnen maken is echter een minimale hoeveelheid appartementen nodig.

Conclusie: Alternatief **niet** mogelijk

Bijlage 1

Iedere Bomen Effect Analyse wordt opgesteld conform:

- Richtlijn Bomen Effect Analyse, zoals opgesteld door de Bomenstichting en CROW, mei 2019



DE TWAALF BOUWSTENEN VAN DE RICHTLIJN BOMEN EFFECT ANALYSE

Bij ieder boomtechnisch rapport (waaronder de Bomen Effect Analyse) wordt gehandeld conform de bepalingen uit:

- [Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht \(WABO\) Artikel 2.2, lid g](#)
- [Algemene Plaatselijke Verordening Groningen \(APVG\) 2021](#)
- [Beleidsregels APVG Behoud van groen: kap en herplant 2022](#)
- [Het "Groenplan Vitamine G"](#)
- [Bomenstructuurvisie "Sterke Stammen"](#)

Korte karakterisering van genoemde beleidsstukken en documenten:

- Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO) Artikel 2.2, lid g

Regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving.

- Algemene Plaatselijke Verordening Groningen (APVG) 2021

de APVG geeft in Afdeling 3 het reglement weer binnen het bewaren van houtopstanden. Daarin staan de regels aangaande het kap- en herplantbeleid en het beschermen van bomen. Ook het toepassen van een Bomen Effect Analyse bij ruimtelijke ontwikkelingen en voorgenomen kap van monumentale bomen is hierin vastgesteld.

- Beleidsregels APVG Behoud van groen: kap en herplant 2022

In de beleidsregels APVG Behoud van groen: kap en herplant 2022 zijn criteria opgenomen voor het behoud van bomen. Het gaat om de criteria 'waardering', 'kwaliteit', 'overlast' en 'dringende redenen'.

- Groenplan Vitamine G

Vitamine G bevat een doelstelling op groen in de meest brede zin van het woord. We streven meer, beter en bereikbaar groen na. Het plan gaat over identiteit, natuur, gezondheid, klimaatadaptatie, voedsel en CO2. In het groenplan staan heel weinig concrete uitgangspunten hoe met bomen om te gaan (bij projecten). Alleen dat we een aantal instrumenten inzetten t.b.v. behoud van bomen (denk dan aan de APV en BEA). Plus slimmer inrichten van de ondergrond zodat meer ruimte ontstaat voor aanplant van bomen.

- Bomenstructuurvisie "Sterke Stammen"

Hierin staat het belang van bomen beschreven en hoe deze bomen optimaal ingezet worden bij de inrichting van de openbare ruimte. Behoud van een hoofdbomenstructuur, uitbreiding van het aantal monumentale bomen, beheersing van boomziektes en -plagen en participatie van burgers zijn hierin hoofdonderwerpen. Hierin is aangegeven welke bomen in Groningen behoren tot de bomen hoofd- en nevenstructuren en welke structuren versterkt moeten worden

- Bomenbeleidsplan Haren

In dit beleid staat het maken van toekomstgerichte en realistische beleidskeuzes voor de gemeentelijke bomen centraal. Deze keuzes hebben niet alleen betrekking op het dagelijks beheer van de bomen maar ook op aanplant van nieuwe bomen, de communicatie met bewoners en hoe men omgaat met bomen bij bouwwerkzaamheden.

- Bomen Effect Analyse

Een 'BEA' wordt uitgevoerd om voorafgaand aan activiteiten in de buitenruimte de effecten te beschrijven op bomen in de directe omgeving. Met deze informatie kunnen goed afgewogen keuzes worden gemaakt bij bouwactiviteiten en plannen voor de herinrichting met inpassing van bomen in het ontwerp. De uitvoering wordt uitgevoerd in twaalf stappen: de twaalf bouwstenen.

15 appartementen aan de Marskramer te Ten Boer

in opdracht van woningstichting Wierden en Borgen



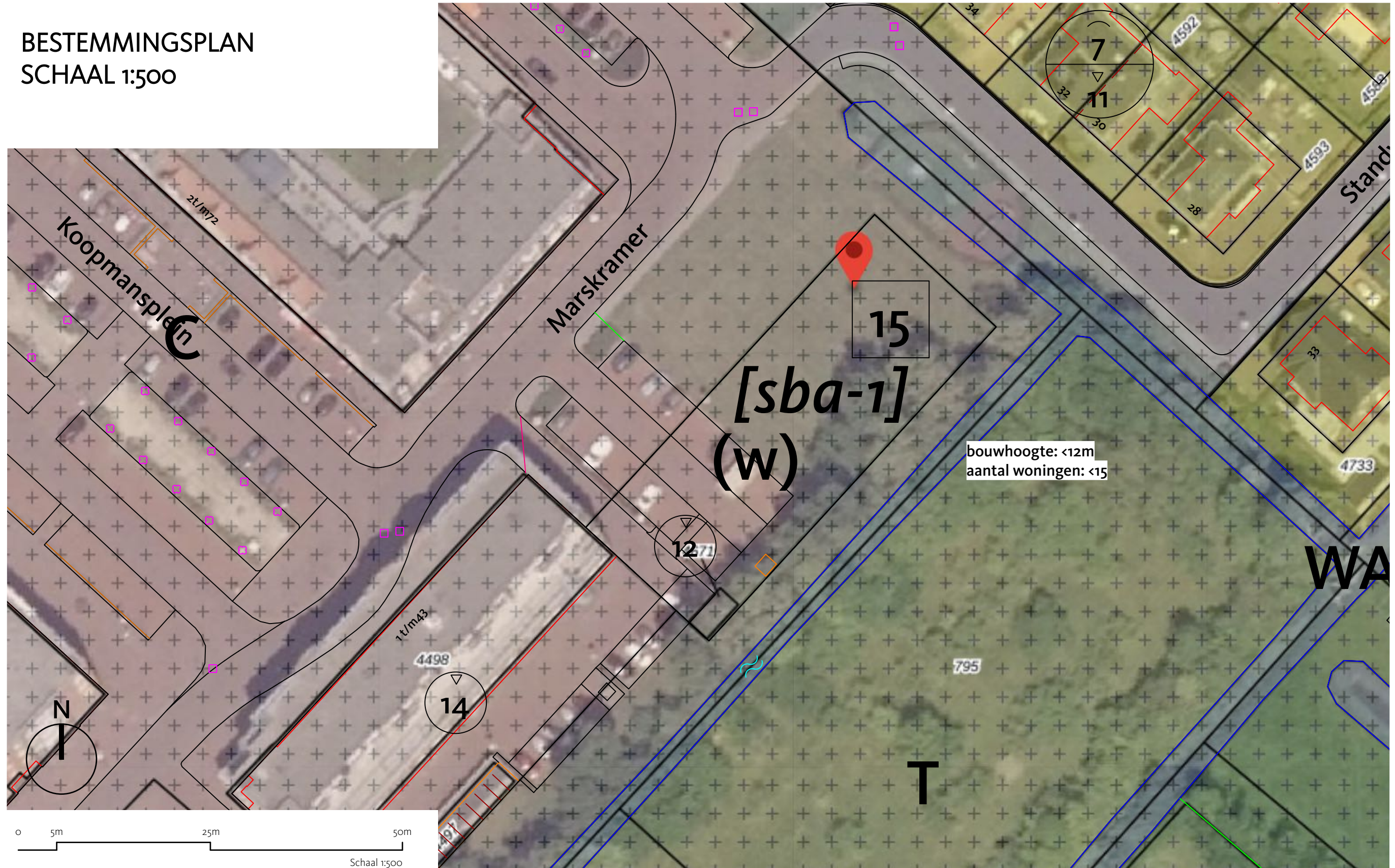
In opdracht van Woningstichting Wierden en Borgen

Concept Structuurontwerp

wrknr. 1458 CTB

datum 27 september 2022, versie 10

BESTEMMINGSPLAN SCHAAL 1:500



SITUATIE SCHAAL 1:500



SITUATIE

SCHAAL 1:200



PLATTEGRONDEN

SCHAAL 1:200



BEGANE GROND

3 woningen

TOTAAL 15 WONINGEN a ±61,3m² bvo



VERDIEPING

6 woningen

TOTAAL 15 WONINGEN a ±61,3m² bvo

PLATTEGRONDEN SCHAAL 1:100



PLATTEGROND

15x 61,3m2 bvo

GEVELS UITGANGSPUNTEN

1. Heldere basis:

De massa bestaat uit een compact volume met horizontale geleding, wat een heldere basis vormt. Vanaf de buitenkant zijn aan de duidelijke stroken balkons te herkennen waar de woonkamers zich bevinden.

2. Compositie:

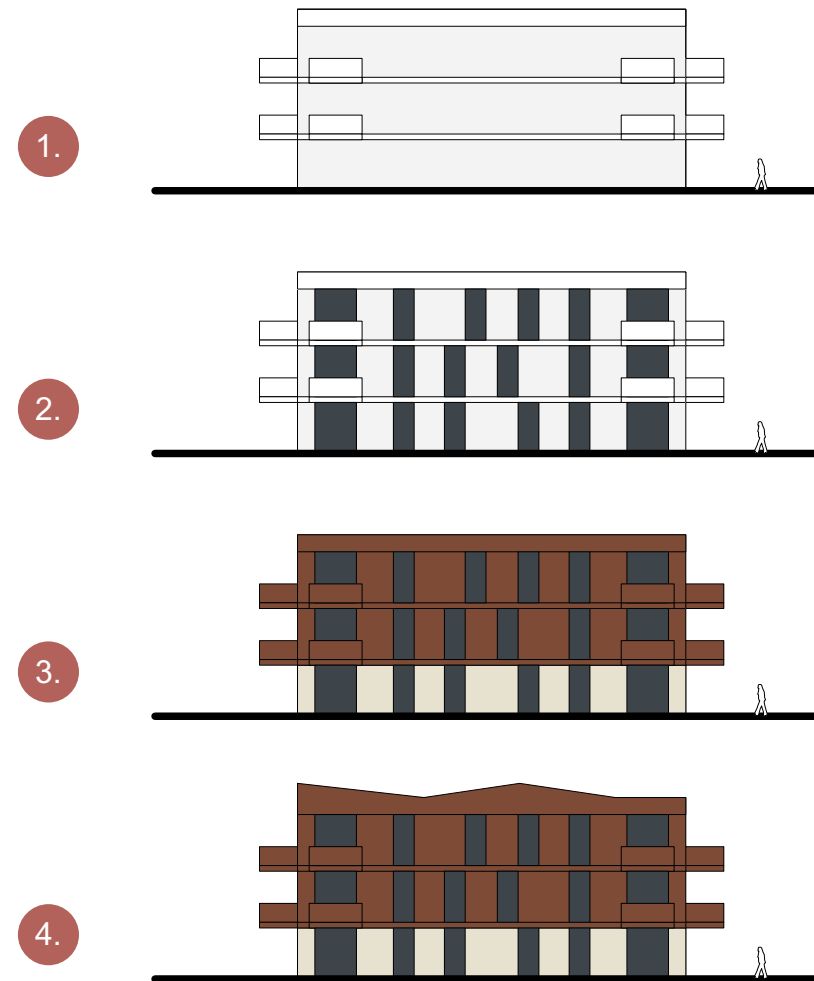
Symmetrische gebouwen zijn vaak statisch en streng. Door de openingen in de gevel ten opzichte van elkaar te laten verspringen wordt er op een praktische en pragmatische manier een vriendelijke en speelse uitstraling gecreeërd.

3. Materialisatie:

Door de begane grond (plint) in kleur te onderscheiden van de verdiepingen wordt de massa onderbroken, waardoor een menselijke maat/schaal in het gebouw ontstaat. De balkons maken in uitstraling/kleur deel uit van de massa.

4. Humaan:

De compositie en materialisatie maken het gebouw humaan en vriendelijk, maar door te variëren in de dakrand wordt het gebouw uniek en speels. Hierdoor is de beleving van het gebouw vanaf elke hoek anders.



GEVELS

SCHAAL 1:200



IMPRESSIES



IMPRESSIES



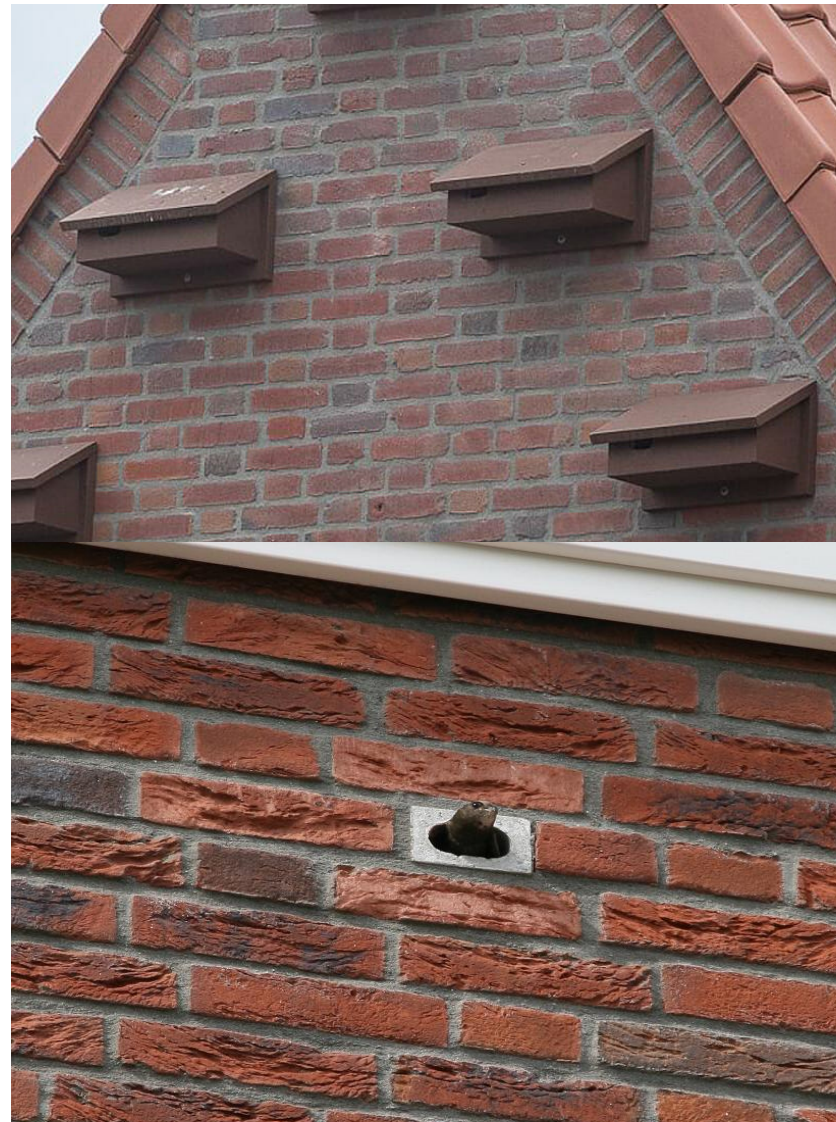
IMPRESSIES



IMPRESSIES



NATUURINCLUSIEF BOUWEN



IN HET BOUWWERK
NESTKASTEN (12 voor 2 punten)



AAN/OP BOUWWERK
GROENDAK (20% voor 2 punten)



OP ERF BOUWWERK
HAGEN/BOMEN/ONVERHARD (totaal voor 3 punten)