

Verkaveling De Bloemerd 32, Gemert
28 april 2023

Locatie

Locatie



kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente:	Gemert
Sectie:	N
Kadastraal nummer:	2252, 2253
Oppervlaktes:	N2252: 915 m ² N2253: 3.120 m ² Totaal: 4.035 m ²



Bestemmingsplan

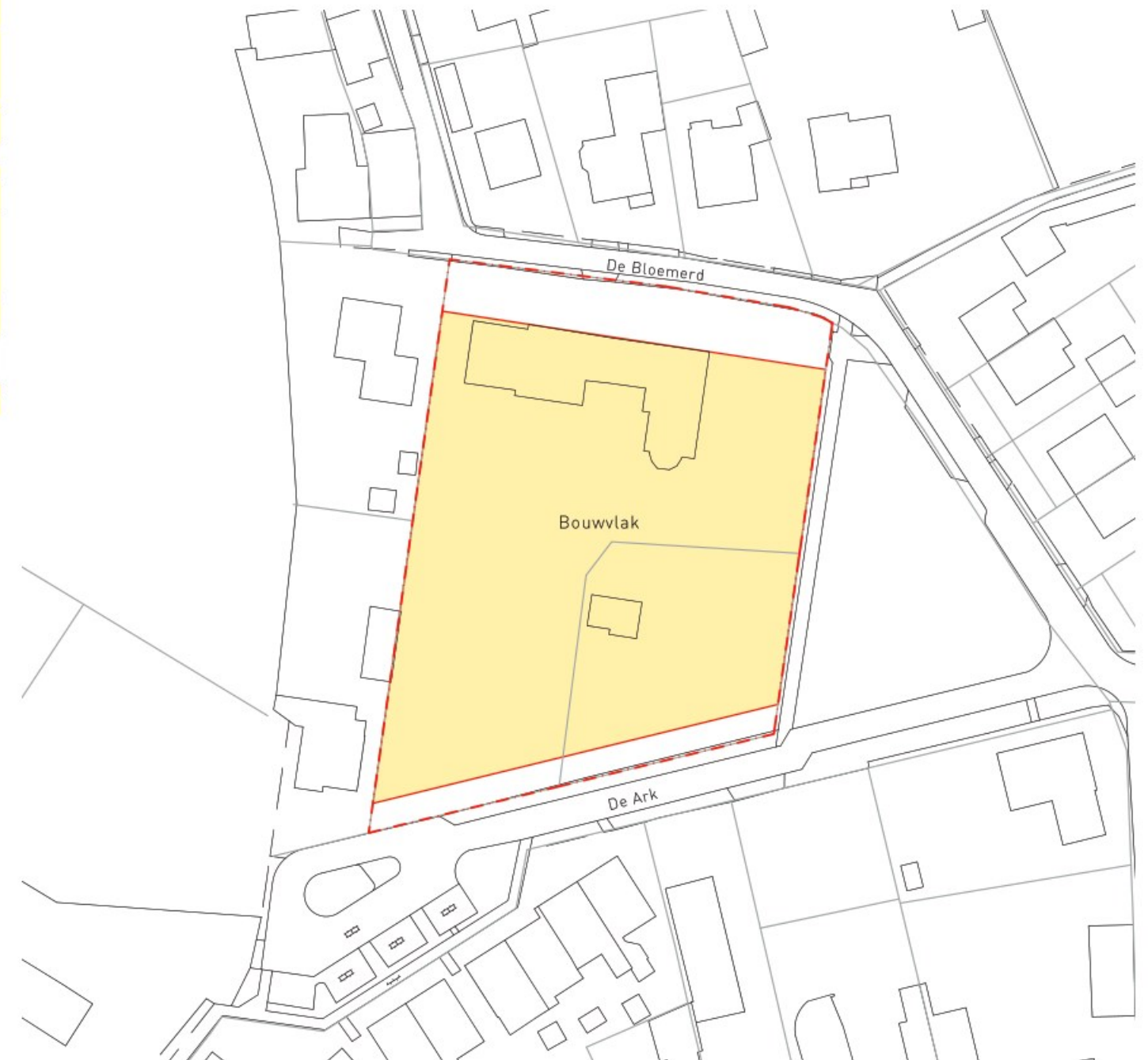


Enkelbestemming: wonen

Dubbelbestemming:

Waarde: archeologie 5

Gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Onderzoekplichtig bij bodemingrepen groter dan 2.500m² en dieper dan 40cm -maaiveld



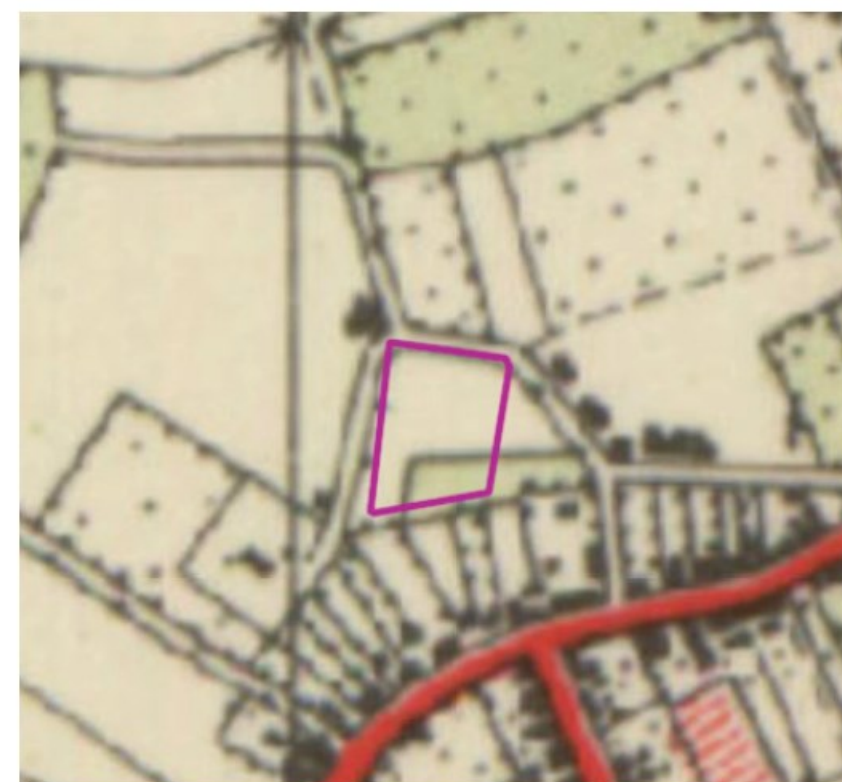
Analyse



1890



1940



1960



1985



2000



2020

Kenmerken van de buurt

De Bloemerd / De Ark

Schaal 1:500



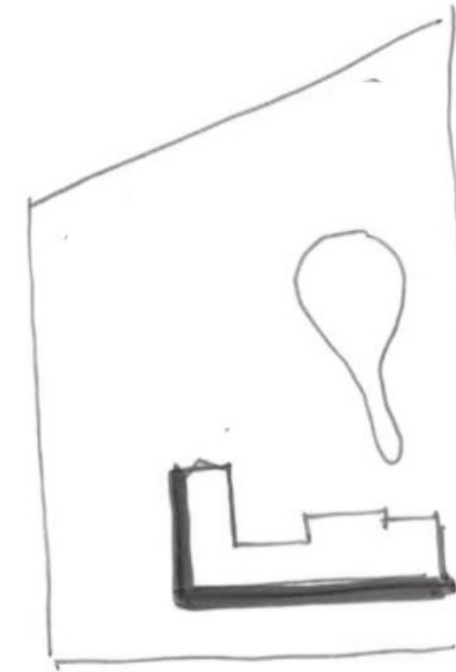
Groene karakter van de buurt





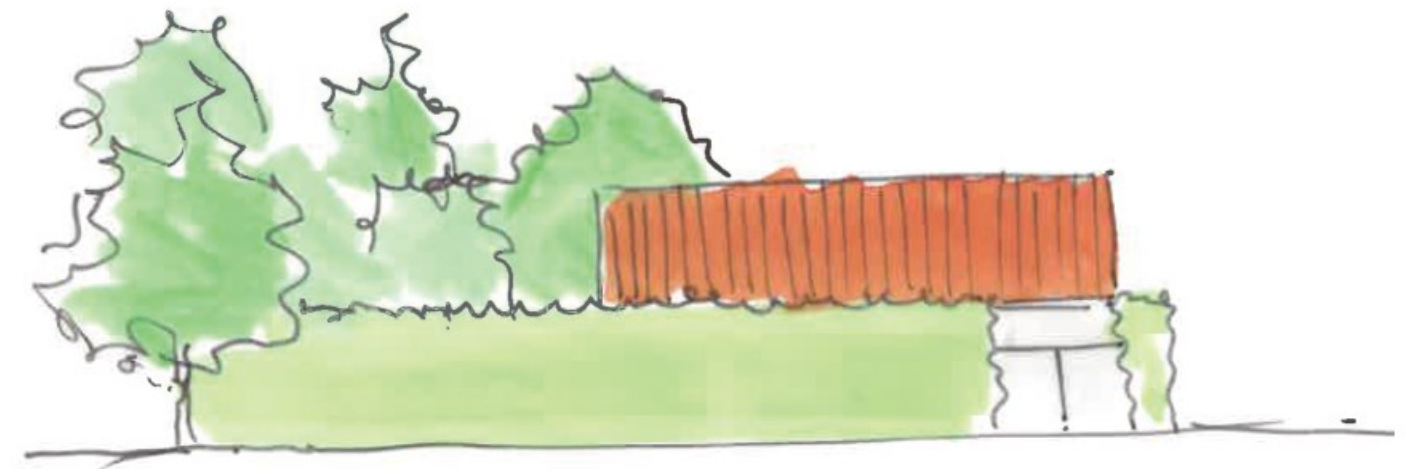
Kenmerken perceel:

- Bebouwing terugliggend
- Privé tuin: afschermd dmv hagen
- Introvert karakter
- Gelaagdheid in hagen voor privacy: geen inkijk
- Twee posities parkeren in 'voortuin'
- Volwassen bomen aanwezig



Kenmerken woonhuis:

- Voorzijde: formeel en groots aangezet
- Binnenzijde: verblijven in groene rustige omgeving



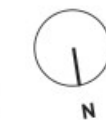
Kenmerken aanzicht:

- Dak zichtbaar
- Gelaagdheid in groen
- Boomtoppen als groen wolk
- Haag voor privacy
- Inrit openingen in de haag



Legenda

- Advies graafafstand
- Advies min. afstand tot bouw
- - - - - Wortelstraal



* positie bomen indicatief

BOOM NUMMER	BOOMSOORT Wetenschapp.	BOOMSOORT Nederlandse naam	STANDPLAATS	CONDITIE blad en twijg	HOOGTE IN M indicatief in m	STAMDIAMETER in cm op 1,3 m +mv	KROONSTRAAL richting bouwplan in meter	KROONDIAMETER indicatief in meter	WORTELSTRAAL indicatief in m	ADVIES MINIMALE GRAAFAFSTAND in m*	TAKVRIJE STAM in meter	ADVIES MINIMALE AFSTAND TOT BOUW in m**	DOOD HOUT	GEBREKEN/AANTASTING m.b.t boomveiligheid	BOOMKEURING gebrek/risico	MAATREGELEN	OPMERKING
1	Liriodendron tulipifera	tulpenboom	beplanting/weide	goed	18-20	64	5,5	11		4,5	6 tot 8	7		2x gaffel, Plakoksel	Risico kroonbreuk	snoei + verankeren 2x	alternatief: boom verwijderen
2	Fagus sylvatica	groene beuk	gazon	redelijk	16-18	61	6,5	13		5	3,5 tot 2,5	7			geen gebreken		
3	Ginkgo biloba	Japanse notenboom	gazon	goed	6-sep	38	3	6		4	2	4			geen gebreken		
4	Metasequoia glyptostroboides	watercupres	gazon rand vijver	goed	16-18	82	5	10	8,5	7	2,5	7			geen gebreken		éénzijdige wortelkult i.v.m. vijver
5	Fagus sylvatica 'Atropunicea'	rode beuk	gazon	goed	14-16	56	8	15	6	6	3	8			geen gebreken		
6	Castanea sativa	tamme kastanje	beplanting	goed	14-16	55	7,5	15		6	4	7,5	fijn		takbreuk		
7	Quercus robur	zomereik	beplanting	redelijk	16-18	45 en 40	6	12		5	7	6		2x plakoksel, voet en +5 m	Risico kroonbreuk	snoei + verankeren 2x	
8	Abies grandis	reuzenzilverspar	beplanting	redelijk	14-16	34	2,5	5,5		3,5	1,5	4			geen gebreken		
9	Quercus robur	zomereik	beplanting	goed	16-18	50	6	12		3,5	6	7			geen gebreken		
10	Picea omorika	Servische spar	beplanting	redelijk	14-16	21	3	6		4	3	4			geen gebreken	evt. verwijderen	onderstandig aan eik nr. 9
11	Tilia euchlora	krimlinde	beplanting	redelijk	14-16	43	5,5	10		5	5	6			geen gebreken		
12	Fagus sylvatica	groene beuk	beplanting	redelijk	14-16	37	6	11		5	5	6			geen gebreken		
										* graafafstanden gebaseerd op éénzijdige ontgraving		** op basis van wortels en kroon Bij div bomen is snoei benodigd i.v.m. ruimte voor bouw.					leeftijd bomen circa 35 jaar

Tuin



1. Tulpenboom



2. Groene beuk



3. Japanse Notenboom



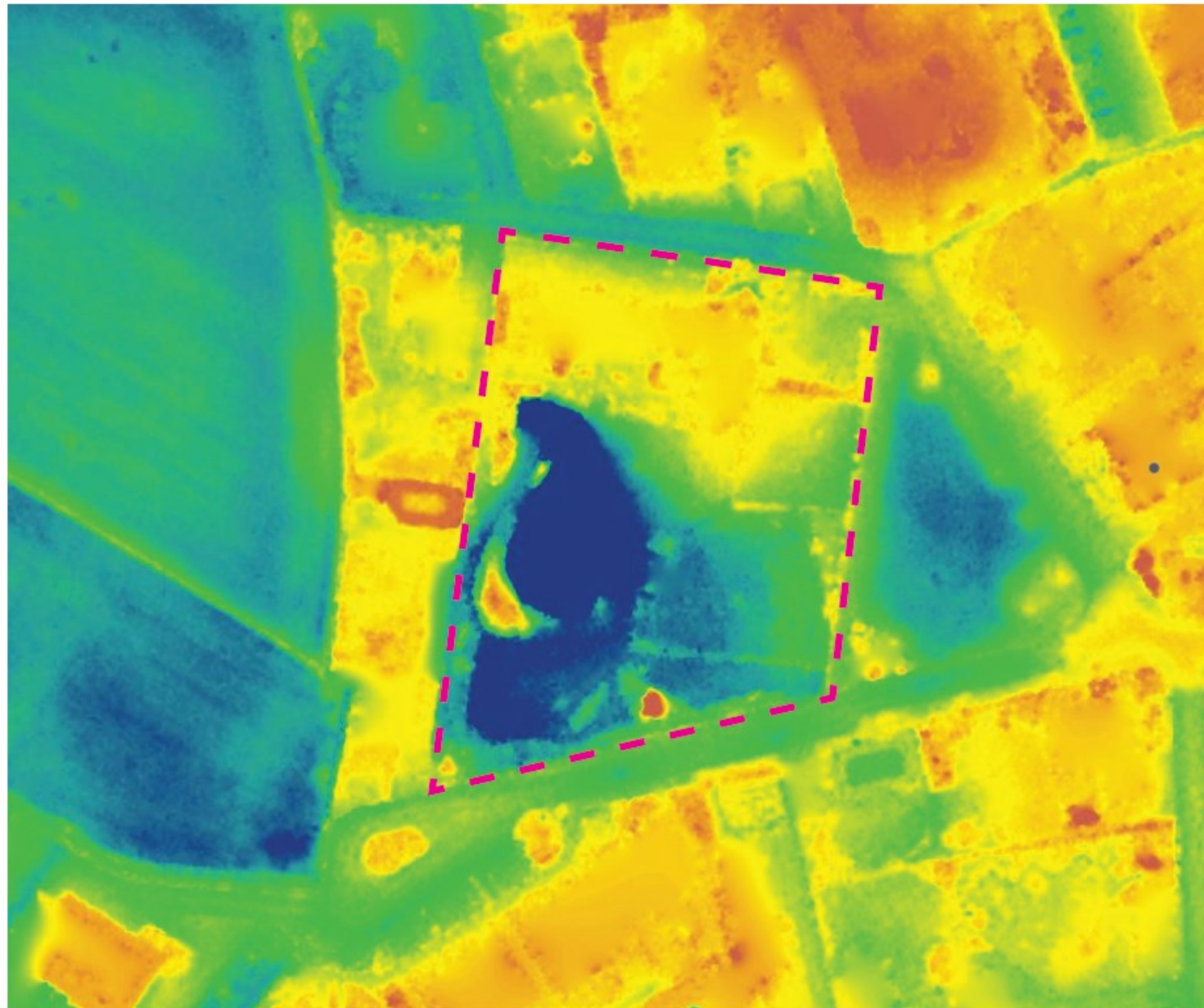
4. Watercupres
6. Tamme Kastanje



5. Rode beuk



11. Krimlinde
12. Groene beuk



Hoogtekaart



Vijver aanwezig op het perceel is geen natuurlijke vijver, maar voorzien van folie. Hoogte van de vijver correspondeert dan ook niet met de grondwaterstand.

Grondwaterstand

Put met onderzoeksgegevens DINO

Identificatie B51F1738

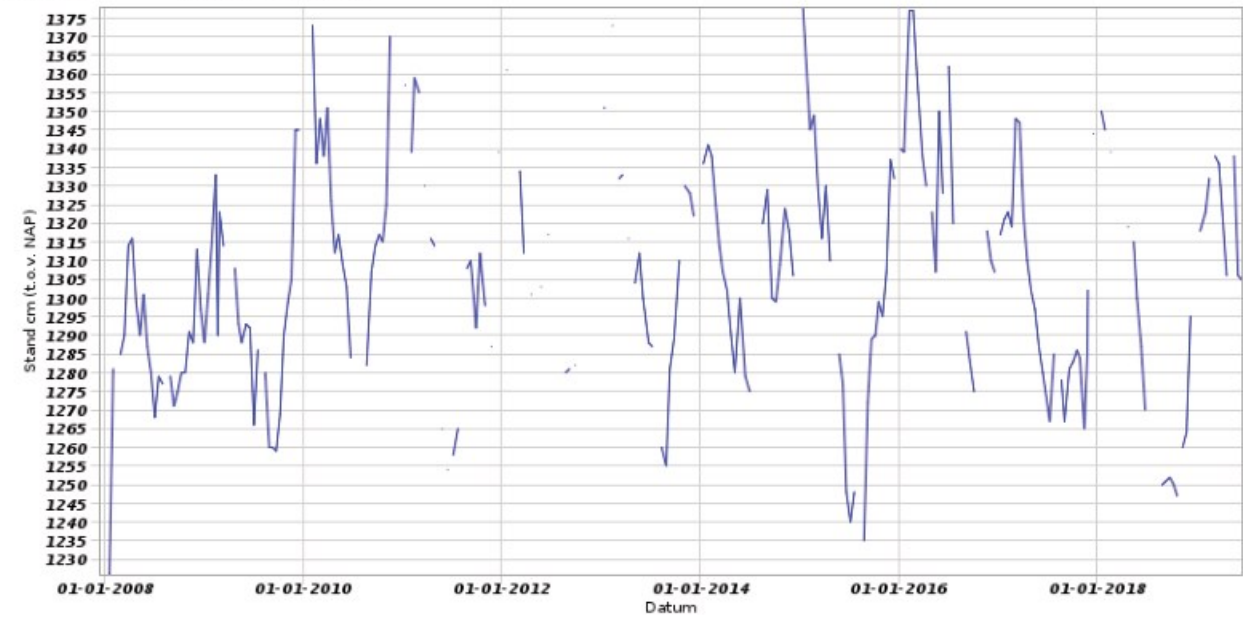


Maaiveld: 14,39m t.o.v. NAP
GHG: 13,75 m
CM-MV: 0,64 m

Basisgegevens	Grondwaterstand
Identificatie put:	B51F1738
Behoort niet tot een cluster	
Coördinaten:	175121, 396720 (RD)
Maaiveld:	14.39 m
Filterstelling (t.o.v. NAP):	
Filterstelling (t.o.v. maaiveld):	
Meetperiode:	11-12-2007 / 18-06-2019
Monsterperiode:	
Aantal buizen:	1
Type onderzoek:	Grondwaterstand : 1 buis met metingen

Grondwaterstanden

Identificatie: B51F1738
Identificatie buis: B51F1738-001
Coördinaten: 175121, 396720 (RD)
Maaiveld: 14.39 m t.o.v. NAP



Verkaveling



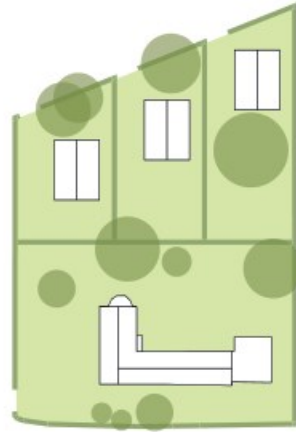
Huidige verkaveling

woonhuis met perceel van 4.035 m²
Diverse bomen
Vijver

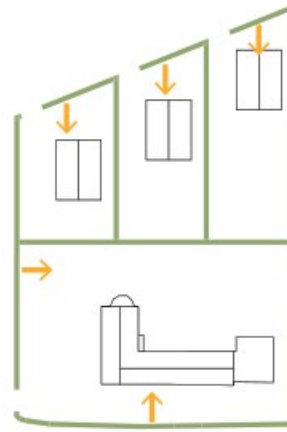


Toekomstige verkaveling

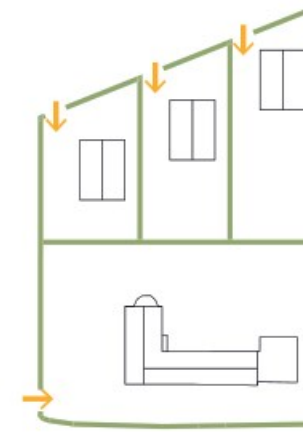
bestaande woonhuis met verkleind perceel van 2.169 m²
drie nieuwe percelen met vrijstaande bebouwing
Diverse bomen



A. Groene aanzicht vanuit de buurt behouden door middel van behoud van diverse bomen en handhaven hagenstructuur op de perceelsgrens.



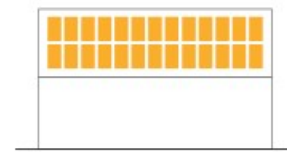
B. Introvert karakter gelegen achter de hagenstructuur.



C. Ontsluiting aan De Ark.



D. Maat en schaal met geringe goothoge aansluitend op de kleinschaligheid in de omgeving



E. Duurzaam en toekomstbestendige woningen.



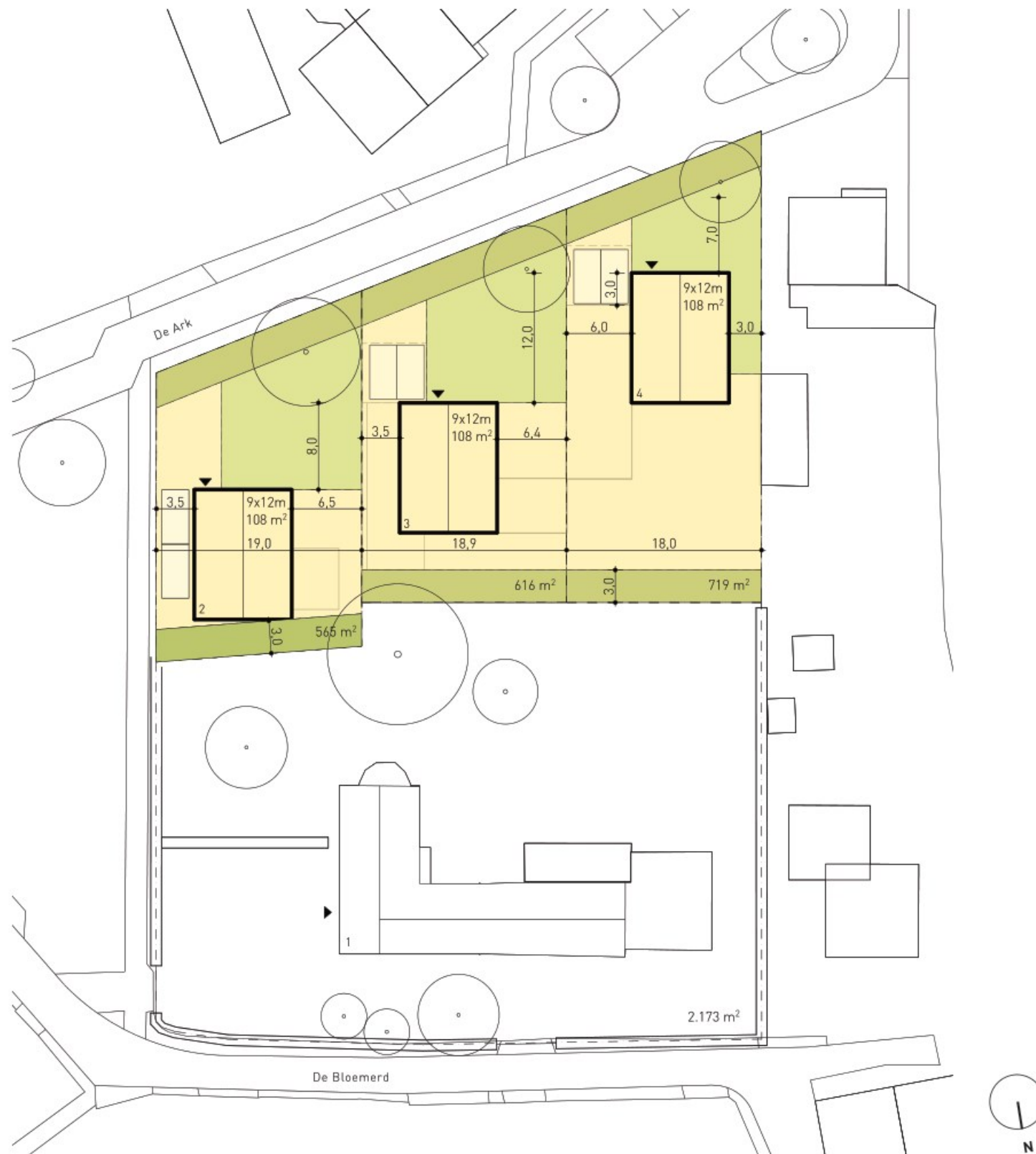
F. Bebouwing met een eigentijds karakter.



	Footprint	Perceel
1.	260 m ²	2.173 m ²
2.	108 m ²	565 m ²
3.	108 m ²	616 m ²
4.	108 m ²	719 m ²

Bestemmingsplan specificaties

Schaal 1:500



Perceel:

- 2 pp op eigen terrein
- Handhaven bomen opgenomen in groennorm
- Handhaven bestaande hagen op perceelsgrens enkel onderbroken t.b.v. inrit
- Hagen als erfscheiding tussen percelen
- Carport voor de voorgevellijn toegestaan

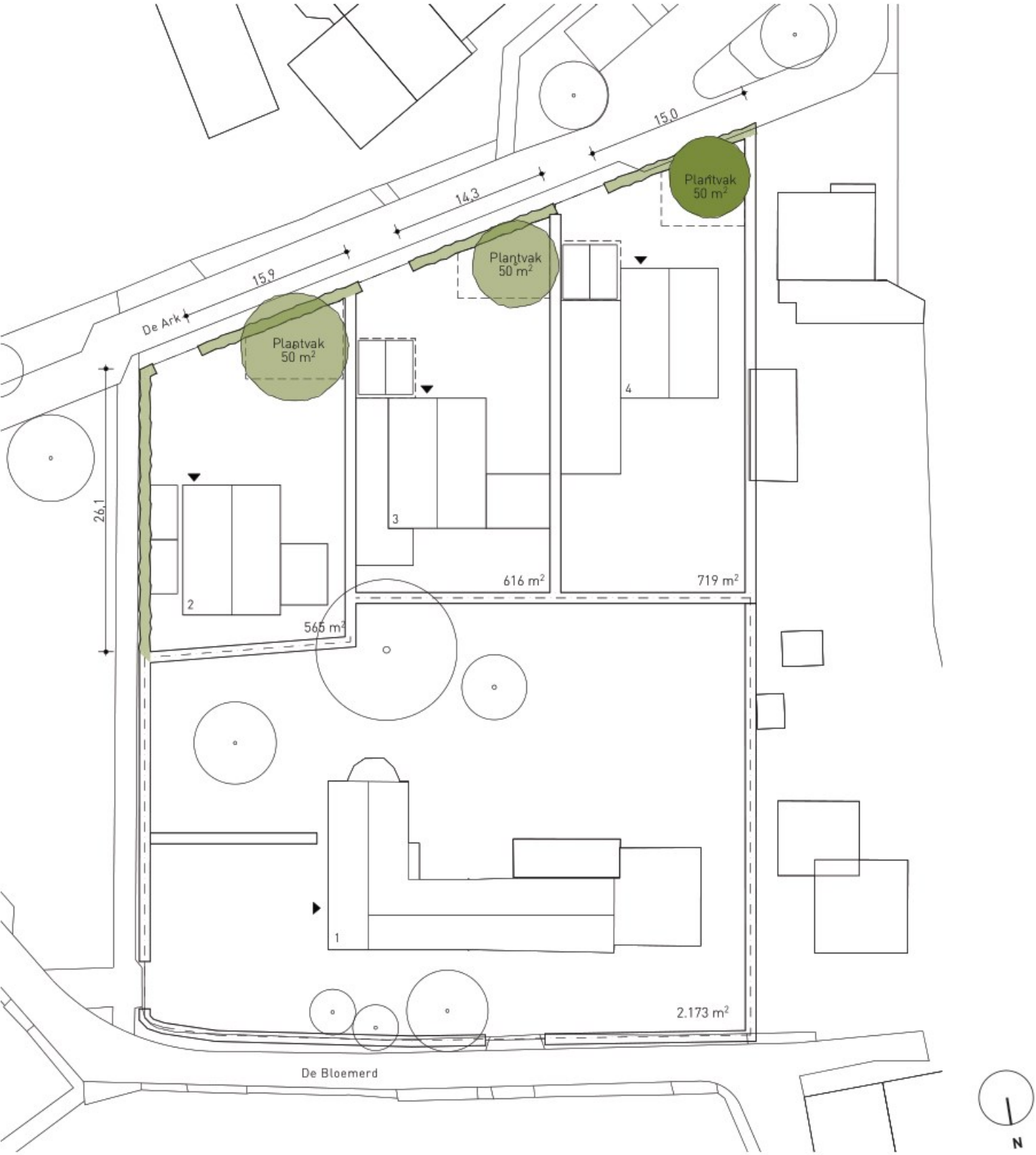
Hoofdgebouw:

- Goothoogte: 3,5 m
- Nokhoogte: 8,0 m

Bijgebouwen:

- Goot, nokhoogte: 3,0 m
- Bomen en hagen dienen gewaarborgd te worden

- Wonen
- Groen
- Tuin
- Bouwvlak



Benodigd m² groen*:		
Nieuwe wooneenheden	3	
Te slopen wooneenheden	0	-
Totaal woningen	3	
Totaal groen benodigd	225 m²	

m² groen opgenomen in plan:		
Hagen (2,2m hoog)	157 m²	+
Totaal groen opgenomen	157 m²	

Bomen opgenomen in plan:		
2e orde boom (behoud)	2	€ 8.500
2e orde boom (nieuw)	1	€ 4.250 +
Totaal bedrag in mindering		€ 12.750

Resterend	m²	Waarde
Groen benodigd	68 m²	€ 12.719
Bomen in mindering		€ 12.750 -
Totaal afkoop groenfonds		-€ 31

<i>*Groennorm gemeente Gemert-Bakel:</i>		
Groen	75	m²/wooneenheid
Tegenwaarde	€ 14.000	/75 m²
	€ 187	/m²
1e orde boom*	€ 7.000	/boom aftrekbaar
2e orde boom**	€ 4.250	/boom aftrekbaar

* groeiplaats min 100 m² min 3,5 breed
* groeiplaats min 50 m² min 2,5 m breed

**DEN
KK
MER**

ARCHITECTUUR & ONDERZOEK

Datum:

28 april 2023

Project:

Verkaveling De Bloemerd 32

Projectnummer: 2117

Opdrachtgever:

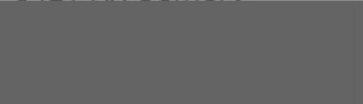


Ontwerp:

Denkkamer Architectuur & Onderzoek

Kerkstraat 2a

5421 KX Gemert



Project adres:

De Bloemerd 32

5421 NS Gemert

Kadastraal:

Kadastrale gemeente: Gemert

Sectie: N

Nummer: 2252, 2253