

Vooronderzoek

(NEN 5725)

Keijenborgseweg 31-31a te Zelhem



MM24122

Montferland Milieu B.V.

15-10-2024



TITELBLAD

Projectnaam	Keijenborgseweg 31-31a te Zelhem
Projectnummer	MM24122
Adres	Keijenborgseweg 31-31a
Postcode en plaats	7021 KP Zelhem
Gemeente	Bronckhorst

Opdrachtgever	Initiatiefnemer
Adres	Keijenborgseweg 31-31a
Postcode en plaats	7021 KP Zelhem
Gemeente	Bronckhorst

Opdrachtnemer	Montferland Milieu B.V.
Adres	Zeddamseweg 77
Postcode en plaats	7041 CN 's-Heerenberg
Opsteller	HWI
Autorisatie	AEL
E-mail	info@montferlandmilieu.nl
Website	www.montferlandmilieu.nl
Telefoonnummer	0314-640414

Versienummer	1
Status	Definitief
Datum	15-10-2024
Aanleiding	Planologische procedure



INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING.....	3
1.1	Achtergrond	3
1.2	Uitvoering werkzaamheden	3
1.3	Onafhankelijkheid	3
1.4	Leeswijzer.....	3
2.	VOORONDERZOEK	4
2.1	Geraadpleegde bronnen	4
2.2	Huidige en toekomstige situatie	5
2.3	Historie	5
2.4	Informatie lokale of regionale achtergrondgehalten.....	6
2.5	Asbest.....	6
2.6	PFAS.....	7
2.7	Voorgaande onderzoeken.....	7
2.8	Geohydrologie.....	7
2.9	Locatie inspectie.....	7
2.10	Conclusie vooronderzoek.....	7
3.	CONCLUSIE.....	8
3.1	Algemeen	8
3.2	Conclusie en aanbevelingen.....	8

BIJLAGEN

BIJLAGE 1	Topografische kaart
BIJLAGE 2	Kadastrale kaart met gegevens
BIJLAGE 3	Situatietekening
BIJLAGE 4	Informatie vooronderzoek
BIJLAGE 5	Foto's locatie inspectie



1. INLEIDING

1.1 Achtergrond

In opdracht van de initiatiefnemer heeft Montferland Milieu B.V. een vooronderzoek verricht aan de Keijenborgseweg 31-31a te Zelhem (gemeente Bronckhorst). Het vooronderzoek is uitgevoerd in het kader van een planologische procedure.

Het vooronderzoek (archiefonderzoek/interview/locatie-inspecties) is uitgevoerd voorafgaand aan het feitelijk onderzoek (veld- en laboratoriumonderzoek) van de bodem. Doel van het vooronderzoek is het vormen van een totaalbeeld van mogelijke bodembedreigende activiteiten die op de bodemgevoelige locatie hebben plaatsgevonden of nog plaatsvinden. In het onderzoek wordt vastgesteld of er aanleiding is tot het uitvoeren van een verkennend bodem- en/of asbestonderzoek.

1.2 Betrouwbaarheid

Het vooronderzoek is uitgevoerd conform de Nederlandse Norm NEN5725 (*NEN 5725:2017 nl 'Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek'*). Voor de informatie is Montferland Milieu B.V. afhankelijk van bronnen en beschikbare gegevens. De conclusies zijn dan ook gebaseerd op deze gegevens.

Ondanks de zorgvuldigheid waarmee het onderzoek is uitgevoerd, is het altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt. Het vooronderzoek betreft een bureauonderzoek en een momentopname. Eventuele toekomstige calamiteiten (bijvoorbeeld brand of morsing van bodemvreemde vloeistoffen), sloopwerkzaamheden of bouwrijp maken en aanvoer van grond van elders kunnen de bodemkwaliteit (sterk) beïnvloeden.

Vermeld dient tevens te worden dat op basis van voorliggend onderzoek geen conclusies kunnen worden getrokken omtrent de bodemkwaliteit van andere terreindelen of aangrenzende percelen.

Opgemerkt wordt dat wij slechts een adviserende taak hebben en dat het bevoegd gezag de noodzaak tot de uitvoering van verkennend, nader of aanvullend onderzoek vaststelt. Montferland Milieu B.V. accepteert op voorhand geen aansprakelijkheid ten aanzien van mogelijke beslissingen die de initiatiefnemer naar aanleiding van het door Montferland Milieu B.V. uitgevoerde onderzoek neemt.

1.3 Onafhankelijkheid

Tussen Montferland Milieu B.V. en de opdrachtgever is geen sprake van een relatie, die de onafhankelijkheid en de integriteit zouden beïnvloeden en/of haar werkzaamheden zou kunnen belemmeren.

Onze rapportage is opgesteld conform de 'Handreiking omgaan met AVG in bodemonderzoeken' opgesteld door de VKB (29 juni 2022). Hiermee voldoet de rapportage aan de eisen die de wet, NEN en BRL protocollen ons stellen en wordt tevens voldaan aan de AVG. Hierbij wordt opgemerkt dat wetgeving, waaronder KWALIBO regelgeving uit het de regeling bodemkwaliteit, prevaleert boven de AVG.

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de rechthebbende.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de historische informatie beschreven. Aan de hand van deze gegevens zijn in hoofdstuk 3 de conclusies en aanbevelingen gedefinieerd.

2. VOORONDERZOEK

2.1 Geraadpleegde bronnen

Van de bodemgevoelige locatie en de directe omgeving zijn uit verschillende informatiebronnen gegevens verzameld over het historische, huidige en toekomstige gebruik, eventuele calamiteiten, eventueel eerder uitgevoerde bodemonderzoeken, de bodemopbouw en geohydrologie en verhardingen. In bijlage 4 is de informatie van het vooronderzoek opgenomen.

Bij het vooronderzoek zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- informatie van de initiatiefnemer
- informatie van de omgevingsdienst
- informatie van de website gisviewer.odachterhoek.nl
- informatie van de website Gelderland.nl/kaarten-en-cijfers
- informatie uit het provinciaal informatiesysteem
- informatie van de website topotijdreis.nl
- informatie van de website DINOloket.nl
- informatie van de website ruimtelijkeplannen.nl
- locatie inspectie

Opgemerkt wordt dat de voor het vooronderzoek geraadpleegde bronnen niet altijd zonder fouten en volledig zijn. Voor het verkrijgen van historische informatie is Montferland Milieu B.V. afhankelijk van deze bronnen, waardoor we niet kunnen instaan voor de juistheid en volledigheid van de verzamelde historische informatie. Montferland Milieu B.V. streeft wel naar het geven van een zo volledig mogelijk en betrouwbaar beeld.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet (OW) in werking getreden. Dit betekent dat de Wet bodembescherming is ingetrokken en niet meer van kracht is. Bij de start van het inwerking treden van de OW wordt gebruik gemaakt van de normering opgenomen in het invoeringsbesluit “bruidsschat”. In de bruidsschat is geborgd dat de Rijksregels van kracht zijn in omgevingsplannen en de waterschapsverordeningen, indien deze niet zijn opgenomen/ vastgesteld door de gemeente of het waterschap. Het Wbb-toetsingskader is in de bruidsschatregels overgenomen. Dit toetsingskader maakt hierdoor automatisch onderdeel uit van het Omgevingsplan of Waterschapverordening. Deze normering blijft van kracht, totdat de gemeente of het Waterschap nieuwe normen vaststelt.

Indien erop basis van het vooronderzoek (NEN 5725) aannemelijk kan gemaakt worden dat er in alle redelijkheid geen verontreiniging zijn te verwachten (niet verdacht). Is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk.

2.2 Huidige en toekomstige situatie

De bodemgevoelige locatie is gelegen aan de Keijenborgseweg 31-31a te Zelhem (gemeente Bronckhorst). De locatie is kadastraal bekend als gemeente ZHM00, sectie T, nummer 187 en 699. De bodemgevoelige locatie heeft een oppervlakte van circa 4.662 m². In bijlage 1 is de topografische kaart weergegeven. Bijlage 2 bevat de kadastrale kaart met kadastrale gegevens en in bijlage 3 is de situatietekening weergegeven.

De bodemgevoelige locatie is gelegen in het buitengebied van Zelhem. Het perceel bestaat in de huidige situatie uit een woonperceel, er bevinden zich ten westen van het perceel twee woningen. Op het oostelijk deel van het perceel is een wijnstokerij en bed & breakfast aanwezig. De initiatiefnemer is voornemens in een van de bijgebouwen een levensloopbestendige woning te realiseren.



Figuur 1: Weergave ruimtelijkeplannen.nl



Figuur 2: Huidige situatie

2.3 Historie

Informatie van de initiatiefnemer/omgevingsdienst

Er zijn geen relevante gegevens van de historie van het terrein of in de nabij omgeving bekend welke van invloed zouden kunnen zijn op de bodemgevoelige locatie. Op de bodemgevoelige locatie hebben zich in het verleden, voor zover bekend, geen calamiteiten voorgedaan.

Informatie van de website topotijdreis.nl

Uit historisch kaartmateriaal is gebleken dat het perceel voor 1900 bebouwd is geraakt. De wijngaarden zijn vanaf 2006 weergegeven rondom de locatie en de asbestverdachte schuren vanaf 2011. De historische kaarten van 1900 en 1950 zijn enigszins verschoven en geven geen geheel goed beeld van de locatie.



Figuur 3: Historische kaart (1900)



Figuur 4: Historische kaart (1950)



Figuur 5: Historische kaart (1990)



Figuur 6: Historische kaart (2006)

Informatie uit het provinciaal informatiesysteem

Uit informatie van het provinciaal informatiesysteem blijkt dat er geen historische activiteiten op het perceel aanwezig zijn (geweest). De omgevingsrapportage is opgenomen in bijlage 4.



Figuur 7: Weergave omgevingsrapportage

2.4 Informatie lokale of regionale achtergrondgehalten

De gemeente Bronckhorst beschikt, in samenwerking met 9 andere gemeenten in de Regio Achterhoek over een Nota Bodembeheer / Bodemkwaliteitskaart (Lieveense Milieu B.V., projectnummer: SOB011396, 2020). De onderzoekslocatie ligt binnen de bodemfunctie "Landbouw/natuur". De gemeente Bronckhorst hanteert de 80-percentielwaarde (80% van de beschikbare gemeten stofgehalten voor die zone zijn lager dan deze waarde vastgesteld) als gebiedseigen bodemkwaliteit binnen een zone. Als deze waarde onder de landelijke achtergrondwaarde (AW) is gelegen, geldt de AW als de gebiedseigen bodemkwaliteit. Regionaal komen verhoogde concentraties van metalen in het grondwater voor.

Bodemkwaliteitskaart	
Bodemkwaliteitszone	Overig gebied
Ontgravingsklasse bovengrond	Landbouw/natuur
Ontgravingsklasse tussenlaag	Landbouw/natuur
Ontgravingsklasse ondergrond	Landbouw/natuur
Toepassingsklasse bovengrond	Landbouw/natuur
Toepassingsklasse tussenlaag	Landbouw/natuur
Toepassingsklasse ondergrond	Landbouw/natuur

2.5 Asbest

Volgens de asbestdakenkaart van de provincie Gelderland zijn twee bijgebouwen verdacht (paars) op het voorkomen van asbesthoudende dakplaten. Er zijn geen gegevens bekend omtrent eventuele verhardingslagen, dempingen of overige verdachte activiteiten.



Figuur 8: Weergave asbestdakenkaart

2.6 PFAS

Op 8 juli 2019 is door het Ministerie Infrastructuur en Waterstaat een brief en bijbehorend Tijdelijk Handelingskader ten aanzien van hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie aan de Tweede kamer aangeboden (8 juli 2019, kenmerk: IENW/BSK-2019/131399). Hierin staat beschreven dat bij het aanbieden en verwerken van grond inzichtelijk dient te zijn in hoeverre deze PFAS-houdend is. Op 13 december 2021 is het Handelingskader PFAS verschenen.

In de nabije omgeving van deze onderzoekslocatie (< 25 m) zijn geen gegevens bekend over de aanwezigheid van een puntbronlocatie van PFAS. Voor de definiëring van PFAS-puntbronlocaties zijn diverse documenten beschikbaar onder andere via Expertisecentrum PFAS. Daarnaast is gebruik gemaakt van een UBI-lijst waarop UBI's/(bedrijfs-)activiteiten met een verdenking tot de aanwezigheid van PFAS voorkomen.

Vooralsnog wordt aangenomen dat atmosferische depositie de enige (beperkte) bron van PFAS-verontreiniging op de locatie is. Van atmosferische depositie is bekend dat dit beperkt tot verhoogde PFAS-gehalten voornamelijk in de bovengrond.

2.7 Voorgaande onderzoeken

Op de bodemgevoelige locatie hebben voorzover bekend geen voorgaande bodemonderzoeken plaatsgevonden. In de directe omgeving van de bodemgevoelige locatie zijn geen relevante bodemverontreiniging aanwezig die eventueel invloed hebben op de bodemgevoelige locatie.

2.8 Geohydrologie

Op basis van de geologische overzichtskaarten en grondwaterkaart van Nederland kan het volgende beeld van de bodemopbouw worden geschetst.

Het maaiveld bevindt zich volgens het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) op een hoogte van circa 13,5 m +NAP. De gemiddelde stand van het freatisch grondwater bedraagt $\pm 11,5$ m +NAP, waardoor het grondwater zich op $\pm 2,0$ m -mv zou bevinden. Uit de grondwaterkaarten van TNO blijkt dat de regionale grondwaterstromingsrichting oostelijk is gericht. De lokale grondwaterstromingsrichting kan plaatselijk worden beïnvloed door sloten, beken, rivieren, rioleringen, onttrekkingen e.d.

2.9 Locatie inspectie

Tijdens de terreininspectie zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van een bodemverontreiniging en/of mogelijke bronnen die een bodemverontreiniging zouden kunnen hebben veroorzaakt. Er is op het perceel geen asbestverdacht (plaat-)materiaal aangetroffen op het maaiveld. De asbest verdachte daken zijn voorzien van asbestvrije dakplaten met nummer.



Figuur 9: Voorzijde woning



Figuur 10: Asbestvrije golfplaten

2.10 Conclusie vooronderzoek

De bodemgevoelige locatie is op basis van het vooronderzoek onverdacht op het voorkomen van bodemverontreinigingen. De bodemgevoelige locatie is eveneens onverdacht op het voorkomen van asbest en/of PFAS in de bodem. De wijngaard is na 1973 ontstaan, waardoor het gebruik van OCB's onwaarschijnlijk is. De schuren die mogelijk asbestverdacht zouden kunnen zijn, vallen buiten de verdachte periode (1945 tot en met 1993). Dit betekent dat er geen asbesthoudende materialen zijn gebruikt tijdens de bouw.



3. CONCLUSIE

3.1 Algemeen

In opdracht van de initiatiefnemer heeft Montferland Milieu B.V. een vooronderzoek verricht aan de Keijenborgseweg 31-31a te Zelhem (gemeente Bronckhorst). Het vooronderzoek is uitgevoerd in het kader van een planologische procedure.

3.2 Conclusie en aanbevelingen

Uit het uitgevoerde vooronderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Op het perceel hebben geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden die van invloed kunnen zijn (geweest) op de bodemgevoelige locatie.
- Tijdens de locatie inspectie zijn geen bijzonderheden zijn waargenomen.
- Derhalve kan worden gesteld dat er geen aanleiding is voor het uitvoeren van een verkennend bodem- en asbestonderzoek volgens de NEN5740/NEN5707.
- Uit milieukundig oogpunt is er naar onze mening geen bezwaar tegen de realisatie van een nieuwe levensbestendige woning met tuin. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

Standaard slotopmerking:

Eventueel vrijkomende grond kan niet zondermeer in het grondverkeer worden opgenomen. Mocht de grond naar elders worden getransporteerd, dient te worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkheden die voor de betreffende stort- c.q. hergebruikslocatie gelden. Deze zijn geformuleerd in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt dan ook de eindverwerkingslocatie in overleg met het bevoegd gezag vast te stellen. Mocht grondwater onttrokken worden t.b.v. bemaling, dient bekeken te worden in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt.



BIJLAGE 1:

Topografische kaart



Topografische kaart

A4

PROJECTNAAM: Kijenburgseweg 31-31a te Zelhem

SCHAAL: 1:50.000

PROJECTNUMMER: MM24122

GETEKEND: HWI

DATUM: 27-9-2024

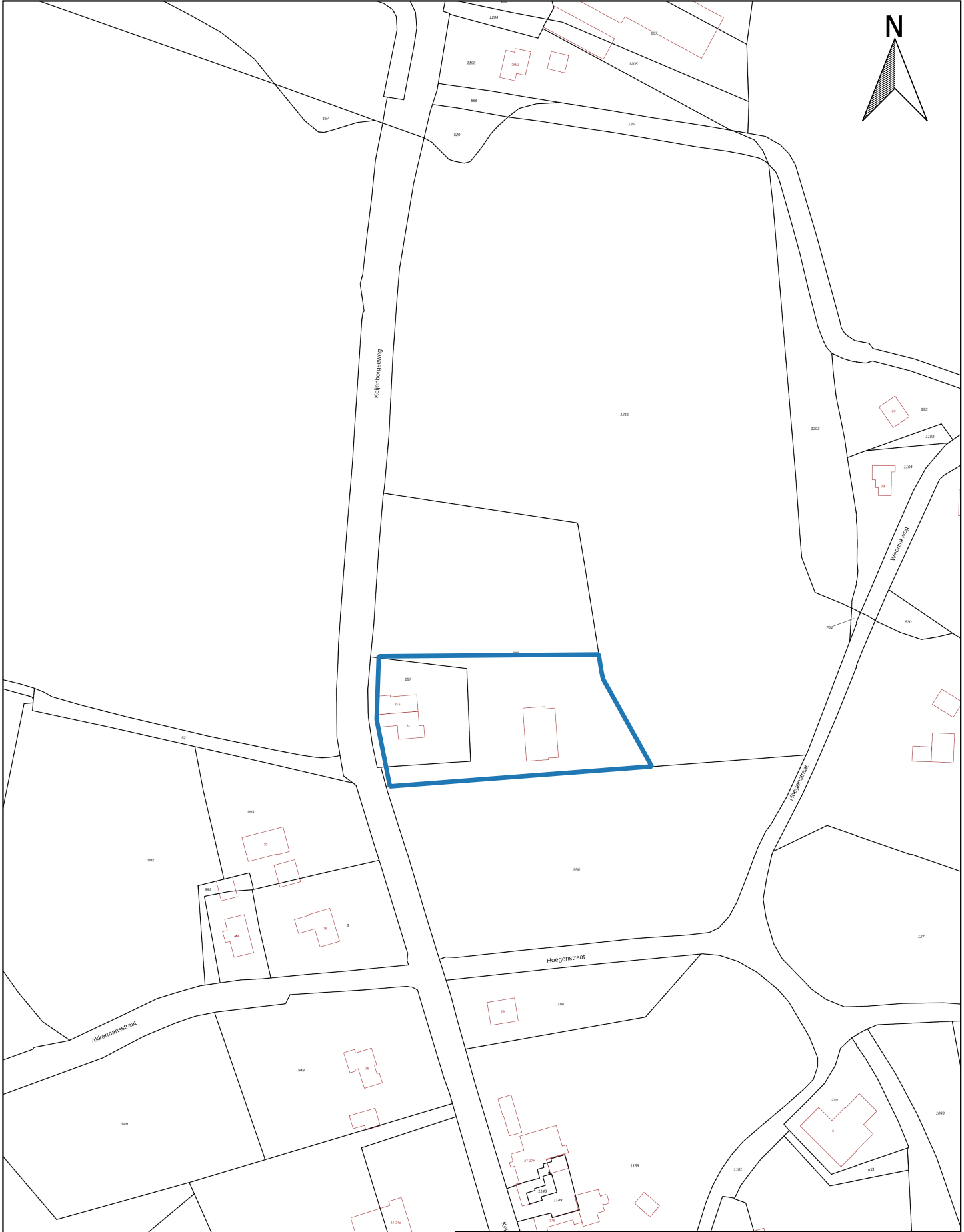
BIJLAGE: 1

Montferland
Milieu
Bodemonderzoek & advies



BIJLAGE 2:

Kadastrale kaart met gegevens

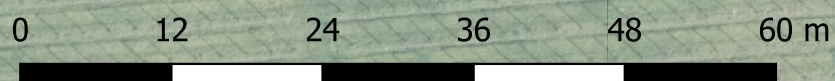


Kadastraal object	
Kadastrale gemeente:	ZHM00
Sectie:	T
Perceel:	187 & 699

Kadastrale kaart		A4
PROJECTNAAM: Kijenburgseweg 31-31a te Zelhem		SCHAAL: 1:2.000
PROJECTNUMMER: MM24122		GETEKEND: HWI
 Bodemonderzoek & advies		DATUM: 27-9-2024
		BIJLAGE: 2



BIJLAGE 3:
Situatietekening



Legenda

-  Locatiegrens
-  Bebouwing

Situatietekening

A4

PROJECTNAAM: Keijenborgseweg 31-31a te Zelhem

SCHAAL: 1:600

PROJECTNUMMER: MM24121

GETEKEND: HWI

DATUM: 27-9-2024

BIJLAGE: 3

Montferland
Milieu
Bodemonderzoek & advies



BIJLAGE 4:
Projectfoto's



onderzoek



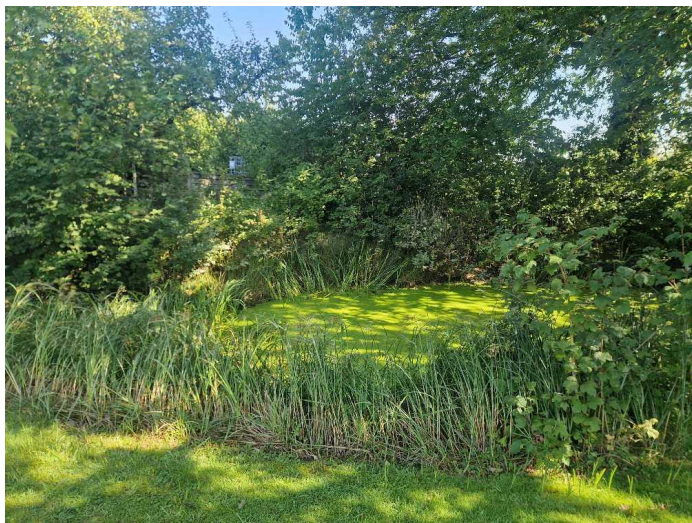
onderzoek



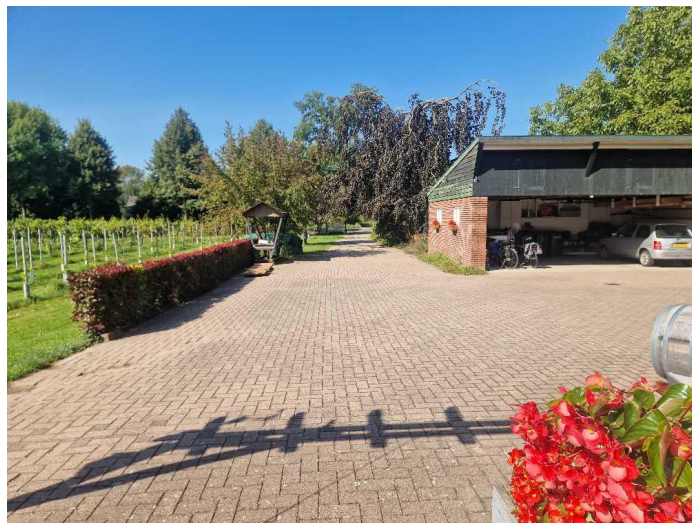
onderzoek



onderzoek



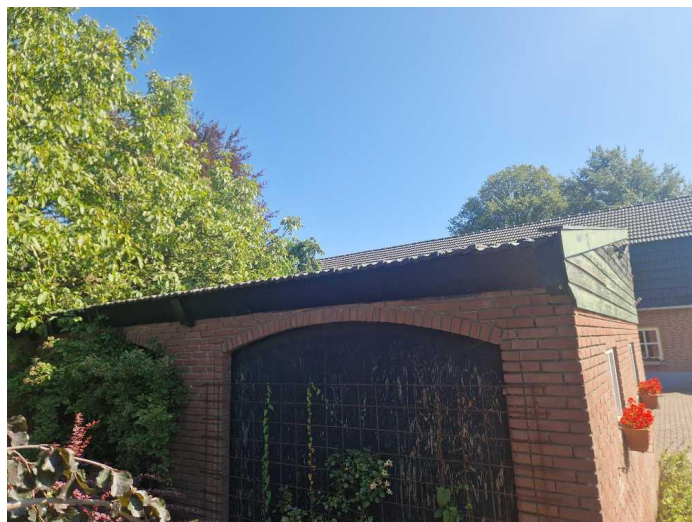
onderzoek



onderzoek



onderzoek



onderzoek



onderzoek



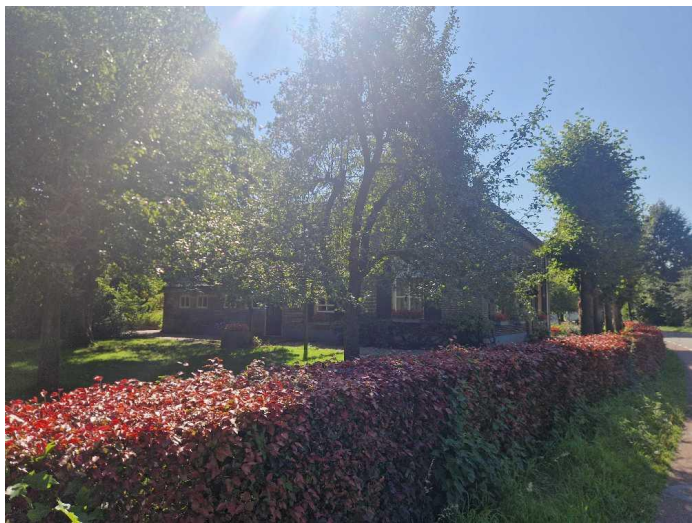
onderzoek



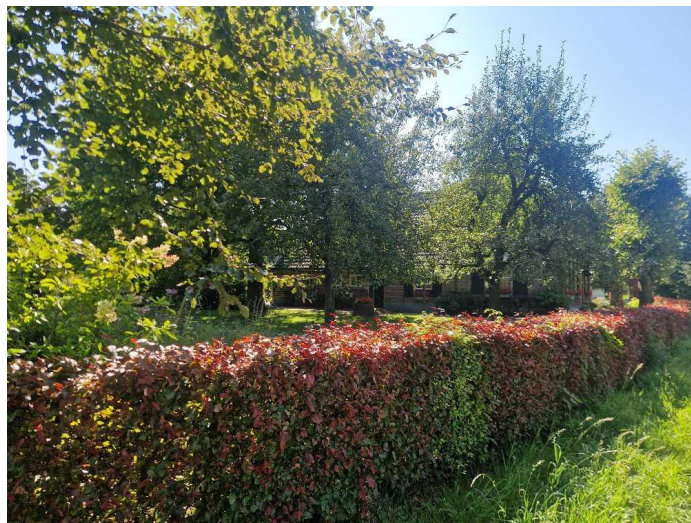
onderzoek



onderzoek



onderzoek



onderzoek



onderzoek



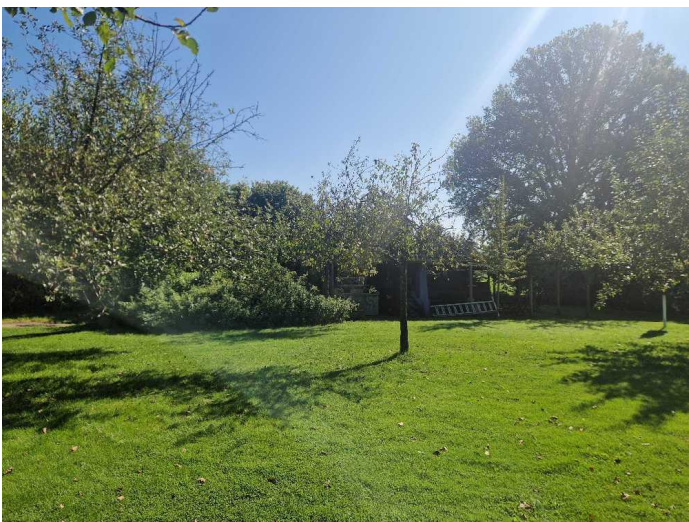
onderzoek



onderzoek



onderzoek



onderzoek



onderzoek



onderzoek



onderzoek



onderzoek



onderzoek



onderzoek



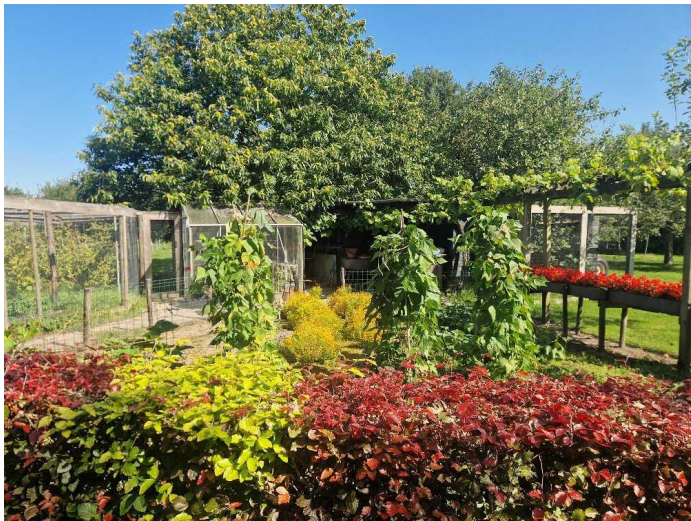
onderzoek



onderzoek



onderzoek



onderzoek



onderzoek



onderzoek



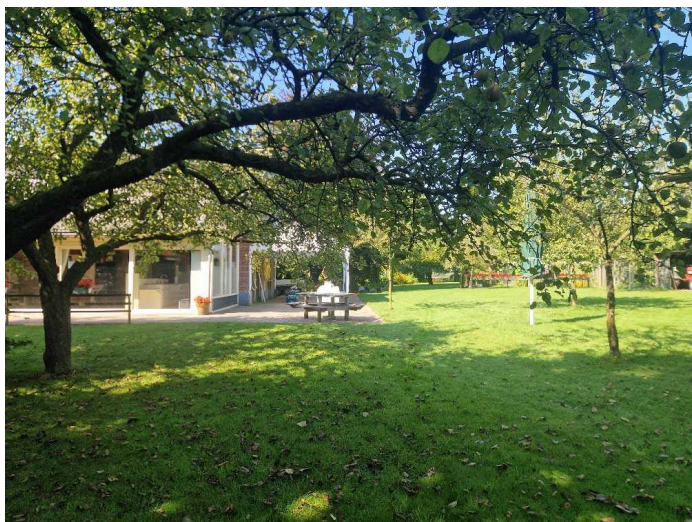
onderzoek



onderzoek



onderzoek



onderzoek



onderzoek



onderzoek



BIJLAGE 5:

Informatie vooronderzoek

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Gegevens binnen het geselecteerde gebied	4
Locaties	4
Gegevens binnen de 25.00-meter contour rond het geselecteerde gebied	5
Locaties	5
Disclaimer	10
Toelichting	11

Inleiding

Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend!

Indien er stoffen in de bodem voorkomen die van nature niet in de bodem zitten is sprake van bodemverontreiniging.

De provincies en gemeenten spelen een rol bij het saneren of beheersen van een bodemverontreiniging. De provincies en een aantal grotere gemeenten zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) aangewezen als de instanties die toezien op het saneren van verontreinigde bodem en het voorkomen van nieuwe bodemverontreiniging (bevoegd gezag Wetbodembescherming). Zij sturen de bodemsaneringsoperatie en voeren zelf bodemsaneringen uit en beoordelen plannen en saneringen die door anderen (bedrijven, particulieren en gemeenten) worden uitgevoerd. Hierbij kan de provincie juridische en financiële instrumenten inzetten. In dit kader worden bodemgegevens verzameld in het bodeminformatiesysteem (BIS).

In deze rapportage treft u gegevens aan die afkomstig zijn uit het BIS. Hiermee krijgt u een indruk van de aan- of afwezigheid van gegevens over mogelijke bodemverontreiniging in het geselecteerde gebied.

Het ontbreken van gegevens in het BIS of deze rapportage wil niet zeggen dat er geen bodemverontreiniging op een perceel of in een gebied aanwezig is.

In het rapport wordt per locatie aangegeven (Vervolg WBB-traject) of een locatie nog tot de werkvoorraad behoort en welke vervolg in dat kader wordt verwacht.

Dit rapport bestaat uit vier delen:

1. Voorblad: Deze pagina bevat een tekening van het geselecteerde gebied.
2. Informatie over het geselecteerde gebied: De in het bodeminformatiesysteem aangetroffen informatie over locaties die zich binnen het geselecteerde gebied bevinden. .
3. Disclaimer
4. Toelichting op de rapportage: Hier vindt u de uitleg van de gegevens die in dit rapport zijn vermeld.

Gegevens binnen het geselecteerde gebied

Locaties

Bij de Provincie Gelderland zijn over locaties, onderzoeken en documenten geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Gegevens binnen de 25.00-meter contour rond het geselecteerde gebied

Locaties

De volgende bodemlocaties zijn bekend in het geselecteerde gebied:

Locatie: HBB: Campen, J.B. van; Keijenborgseweg 26

Locatienaam	HBB: Campen, J.B. van; Keijenborgseweg 26
Adres	Keijenborgseweg 26
Woonplaats	Zelhem
Gemeente	Bronckhorst
Locatiecode	AA187602638
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	GE029800536
Gegevensbeheerder	Omgevingsdienst Achterhoek
Vervolgactie Wbb	Hbb-cluster-inactief
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Pot. verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	

Uitgevoerde onderzoeken

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
hbo-tank (ondergronds)	1977	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	Nee	Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: HBB: Campen, W.B. van; Keijenborgseweg 28

Locatienaam	HBB: Campen, W.B. van; Keijenborgseweg 28
Adres	Keijenborgseweg 28
Woonplaats	Zelhem
Gemeente	Bronckhorst
Locatiecode	AA187602637
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	GE029800535
Gegevensbeheerder	Omgevingsdienst Achterhoek
Vervolgactie Wbb	Hbb-cluster-inactief
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Pot. verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	

Uitgevoerde onderzoeken

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
hbo-tank (ondergronds)	1971	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	Nee	Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: HBB: Limbeek-Evers, T.; Keijenborgseweg 29

Locatienaam	HBB: Limbeek-Evers, T.; Keijenborgseweg 29
Adres	Keijenborgseweg 29
Woonplaats	Zelhem
Gemeente	Bronckhorst
Locatiecode	AA187602526
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	GE029800424
Gegevensbeheerder	Omgevingsdienst Achterhoek
Vervolgactie Wbb	Hbb-cluster-inactief
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Pot. verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	

Uitgevoerde onderzoeken

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
hbo-tank (ondergronds)	1970	1982	Nee	Nee	Onbekend	Nee	Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: HBB: Schoenaker, T.W.; Hoegenstraat 2

Locatienaam	HBB: Schoenaker, T.W.; Hoegenstraat 2
Adres	Hoegenstraat 2
Woonplaats	Zelhem
Gemeente	Bronckhorst
Locatiecode	AA187602447
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	GE029800345
Gegevensbeheerder	Omgevingsdienst Achterhoek
Vervolgactie Wbb	Hbb-cluster-inactief
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Pot. verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	

Uitgevoerde onderzoeken

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
brandstoftank (ondergronds)	1986	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	onbekend	Onbekend
hbo-tank (ondergronds)	1977	1993	Nee	Nee	Onbekend	Nee	Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Disclaimer

De inhoud hiervan is grotendeels gebaseerd op werkelijke gegevens maar de actualiteit en betrouwbaarheid hiervan zijn niet gegarandeerd. Verder kunnen ook testgegevens zonder relatie met de werkelijkheid voorkomen.

Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend!

Toelichting

Samenstelling van bodeminformatie in het bodeminformatiesysteem (BIS)

Verontreinigende activiteiten (HBB).

Dat verontreinigende stoffen toch in de bodem terecht komen is vaak het gevolg van bedrijfsactiviteiten. Maar er kan ook sprake zijn van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld het ophogen van terreinen voor het bouwrijp maken, het lekken van een brandstoftank of een ongeval. Op basis van (archief)onderzoek zijn potentiële verontreinigingen op basis van (voormalige)bedrijfsactiviteiten (UBI's) en de bekende bodemverontreinigingen in beeld gebracht, het zgn. landsdekkend beeld (LDB, 2004). De potentiële verontreinigingen vormen het zgn. HistorischBodemBestand (HBB). Deze gegevens vormen de basis voor de werkvoorraad van de provincie. Afhankelijk van de score van de UBI behoort een locatie tot de werkvoorraad (potentiële)bodemverontreiniging die voor 2030 gesaneerd danwel beheerst moet zijn of de spoedeisende werkvoorraad die voor 2015 gesaneerd danwel beheerst moet zijn. Ook voor het bewaken van de voortgang van de bodemsaneringsoperatie van de locaties waar de provincie bevoegd gezag is en de eigen werkprocessen maakt de provincie gebruik van het BIS.

Het Wbb-traject / vervolg Wbb

(potentiële)bodemverontreinigingslocaties doorlopen een zgn. Wbb-traject van onderzoek en sanering totdat de locatie niet meer tot de werkvoorraad van de provincie behoort. De locatie is dan voldoende onderzocht of gesaneerd. Indien op de locatie na sanering nog een restverontreiniging achterblijft (bijv. indien een verontreiniging wordt afgedekt met een verharding of leeflaag) dan is sprake van nazorg. Nazorgmaatregelen worden vastgelegd en gecontroleerd. In dit rapport wordt per locatie aangegeven in welke fase van het Wbb-traject een locatie zich bevindt (Vervolg Wbb-traject):

Wbb traject starten

De locatie behoort op basis van vooronderzoek of vanuit het HBB tot de werkvoorraad van de provincie maar er is nog geen (historisch)onderzoek uitgevoerd. Op enig moment zal onderzoek plaats moeten vinden.

Bodemonderzoek uitvoeren

Vooronderzoek of historisch onderzoek geeft aanleiding om bodemonderzoek te doen. Daarbij kan sprake zijn van verkennend of nader onderzoek.

Saneringsonderzoek uitvoeren

Op basis van nader onderzoek is bepaald dat gesaneerd moet worden. Het saneringsonderzoek is gericht op de inventarisatie van de mogelijke wijzen van sanering en zal uitmondend in een keuze van de wijze van sanering.

Saneringsplan opstellen

Als is vastgesteld dat sanering moet worden uitgevoerd dient een saneringsplan opgesteld te worden. Het saneringsplan wordt door het bevoegd gezag beschikt. In de beschikking op het saneringsplan kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen aan de sanering. De saneerder voert de sanering uit overeenkomstig het door het bevoegd gezag goedgekeurde saneringsplan en de voorschriften die zij aan de instemming hebben verbonden.

Sanering en/of evaluatie uitvoeren

Als het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan kan de sanering worden uitgevoerd. Na afronding van de sanering stelt de saneerder een evaluatierapport op. Op basis van het evaluatierapport zal het bevoegd gezag beoordelen of een sanering voldoende is uitgevoerd. Voldoende gesaneerde locatie behoren daarmee niet meer tot de werkvoorraad van de provincie.

Zorgmaatregelen uitvoeren

Na sanering kan sprake zijn van restverontreiniging (bijv. indien sprake is van een afdeklaag als saneringsmaatregel). Deze maatregelen kunnen bestaan uit beperkingen in het gebruik van de locatie of het voorkomen blootstelling aan of verspreiding van de restverontreiniging.

Gesaneerd

Indien een sanering is uitgevoerd wordt door het bevoegd gezag het evaluatierapport beoordeeld. Indien met een beschikking wordt ingestemd met de uitgevoerde sanering (aan de saneringsdoelstelling is voldaan) behoort de locatie niet meer tot de werkvoorraad van de provincie. Wel kan nog sprake zijn van nazorg zoals bijvoorbeeld het in stand houden van een afdeklaag of het verplicht melden van gewijzigd gebruik.

Geen werkvoorraad (meer)

De locatie behoort op basis van de UBI score niet tot de werkvoorraad of is voldoende onderzocht of gesaneerd.

Toelichting op de gerapporteerde informatie

Locatie

Algemene gegevens waaronder de locatie in het BIS bekend is. Daarnaast wordt aangegeven of de locatie betrekking heeft op een verontreiniging die na 1 januari 1987 is ontstaan (een zorgplicht geval dat onmiddellijk ongedaan gemaakt moet worden/zijn).

Status

In de wet bodembescherming wordt onderscheid gemaakt tussen ernstige en niet ernstige verontreinigingen. Op basis daarvan wordt bepaald of een locatie door het bevoegd gezag wordt opgepakt. Voordat het bevoegd gezag hierover in een beschikking een uitspraak doet wordt de beoordeling op basis van historisch- en/of verkennend onderzoek vastgelegd (beoordeling). Indien er een uitspraak is van het bevoegd gezag dan wordt dat vermeld bij het veld 'Beschikking'.

(mogelijk) verontreinigende activiteiten

Dit is een overzicht van potentieel verontreinigende (bedrijfs)activiteiten die op de locatie (mogelijk) zijn uitgevoerd, worden vermoed (HBB) en/of zijn onderzocht. Met 'vervallen' wordt aangegeven of een activiteit werkelijk op de locatie heeft plaatsgevonden. Met 'Benoemd' wordt aangegeven of deze activiteit ook in de bodemonderzoeken zijn benoemd. Vervolgens wordt aangegeven of er een verontreiniging veroorzaakt door deze activiteit aanwezig is.

Verontreinigingen

Indien verontreinigingen in de grond of het grondwater zijn aangetroffen wordt in deze tabel aangegeven in welke mate overschrijding van de normen heeft plaatsgevonden. Tevens wordt vermeld welke omvang de verontreiniging heeft en op welke diepte deze zit.

Rapporten

Een lijst van rapporten die betrekking hebben op de locatie. Deze rapporten worden in het geval van ernstige verontreiniging beoordeeld door het bevoegd gezag Wbb (provincie). Door uitwisseling van gegevens met gemeenten worden ook rapporten vermeld die in het bezit zijn van de betreffende gemeente maar die niet bij de provincie aanwezig zijn.

Besluiten

Op basis van de aangeleverde rapporten doet het bevoegd gezag uitspraak over de mate van verontreiniging (ernst), de spoedeisendheid van saneren (spoed), te nemen maatregelen voor, na en tijdens sanering, saneringsplannen en de uitvoering van de sanering (evaluatie). In dit overzicht worden de door de provincie genomen besluiten vermeld.

Sanering

In een saneringsplan wordt aangegeven hoe de sanering wordt uitgevoerd. Dit kan in fasen gebeuren of in delen van de verontreiniging. Indien het bevoegd gezag een termijn heeft afgegeven voor het starten van de sanering dan wordt dat hier vermeld. Door het beoordelen van een evaluatierapport van de sanering wordt tevens de einddatum van de sanering bepaald.

Saneringscontouren

Indien sprake is van sanering in delen of fasen dan worden meerdere contouren vermeld. Per fase of deel wordt aangegeven welke saneringsvariant voor de boven- of ondergrond uiteindelijk is uitgevoerd.

Zorgmaatregelen

Indien na sanering nog verontreiniging is achtergebleven, zullen maatregelen worden genomen om blootstelling aan of verspreiding van de restverontreiniging te voorkomen. Deze maatregelen worden in het BIS geregistreerd. Het bevoegd gezag houdt toezicht op het in stand houden van deze maatregelen.



PRINCIPE VERZOEK KEIJENBORGSEWEG 31

ZELHEM

COLOFON

PROJECT	Keijenborgseweg 31 Zelhem
DATUM	16-04-24
FASE	Principeverzoek
OPDRACHTGEVER	Wijngaard Um d'n Olden Smid Keijenborgseweg 31 7021 LW Zelhem



ARCHITECT	Architectengroep Gelderland Hummeloseweg 16 7021 AE Zelhem info@architektengroepgelderland.nl www.architektengroepgelderland.nl
-----------	---



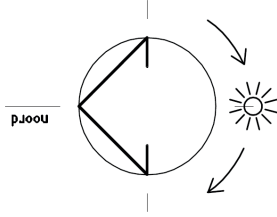
ADVIESBUREAU	ROlin Advies Achterhoek Steenderenseweg 19 7255 KC Hengelo
--------------	--



SITUATIE

BESTAANDE SITUATIE

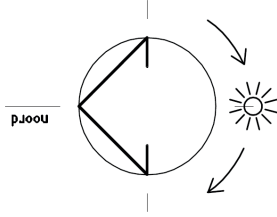
Op de locatie Keijenborgseweg 31-31a te Zelhem zijn in de huidige situatie een woonboerderij met twee wooneenheden erin aanwezig. Verder staan op het erf een viertal opstallen, die functies hebben als bijgebouw bij het wonen en dienen voor de hobbymatige biologische wijngaard. De activiteiten bestaan uit het telen van druiven, het maken en bottelen van wijn, het geven van rondleidingen met proeverijen, huisverkoop van wijn en andere zelfgeproduceerde agrarische producten en in de huidige situatie een bed&breakfast.



SITUATIE

PERCELEN

De locatie is in het buitengebied van de gemeente Bronckhorst gelegen bij het buurtschap Velswijk iets ten zuiden van Keijenborg. Het plangebied bestaande uit het huidige bestemmingsvlak 'Wonen-1' is kadastraal bekend als gemeente Zelhem, sectie T, nummers 187 (geheel) en 699 (gedeeltelijk).



SITUATIE



FOTO'S BESTAANDE SITUATIE

SITUATIE



FOTO'S BESTAANDE SITUATIE

PRINCIPEVERZOEK

PLANBESCHRIJVING

Hoewel recentelijk een wijzigingsprocedure is doorlopen waarbij de agrarische bestemming op de locatie Keijenborgseweg 31-31a te Zelhem gewijzigd is naar de bestemming 'Wonen -1' met het behoud van de hobbymatige agrarische activiteiten, zijn er voortschrijdende inzichten. Door een gewijzigde gezondheidssituatie is een levensloopbestendige woning met alle voorzieningen op de begane grond benodigd. De zoon wil met zijn jonge gezin de bestaande woning op nummer 31 betrekken, zodat hij van zijn vader de fijne kneepjes van de wijnbouw kan leren en in dit (hobbymatige) vak kan groeien.

Initiatiefnemers zijn voornemens om in een deel van het grootste bijgebouw een derde woning te realiseren. Op deze wijze wordt een levensloopbestendige woning toegevoegd, zodat 4 generaties op één erf kunnen wonen.

DUURZAAM EN SOCIAAL INITIATIEF

De te realiseren woning wordt in de bestaande bebouwing van het bijgebouw voorzien. Met een beperkte uitbreiding op de begane grond wordt deze woning levensloopbestendig uitgevoerd, zodat de wooneenheid geschikt is voor deze senioren. Het levenswerk van de senioren wordt voortgezet door hun zoon, zodat de biologische wijngaard een zonnige toekomst tegemoet kan zien. De zoon zal met zijn vrouw en 2 jonge kinderen intrek nemen in de bestaande woning op nummer 31. Zij behoren als jong gezin tot de starters op de woningmarkt. De woning op nummer 31a wordt bewoond door zijn oma, die een mantelzorgindicatie heeft. Doordat de jongere generatie nu ook bij zijn ouders en oma komen te wonen ontstaat er door de geringe afstand ruimte voor onderlinge zorg en blijven de sociale contacten in stand.

Niet alleen de wijngaard wordt gezamenlijk geëxploiteerd, maar ook wordt de (moes-)tuin gedeeld. Daarnaast kan de energievoorziening gezamenlijk en geïntegreerd aangepakt worden. Denk hierbij o.a. aan zonnepanelen op het dak van het bijgebouw of het collectief gebruiken van een warmtebron in de vorm van bodemwarmte ten behoeve van een warmtepomp.

BESTEMMINGSPLAN



BELEID

LANDSCHAPSONTWIKKELINGSVISIE

Het plangebied ligt volgens het Landschapontwikkelingsplan (LOP) in het deelgebied 'Esrug Hengelo-Zelhem'. Het kampen- of enkenlandschap rond Hengelo en Zelhem, onderdeel van dit deelgebied, heeft een grillig verkavelingspatroon, heeft een besloten karakter en kent microrelief.

De essentie van de landschapontwikkelingsvisie voor dit deelgebied luidt:

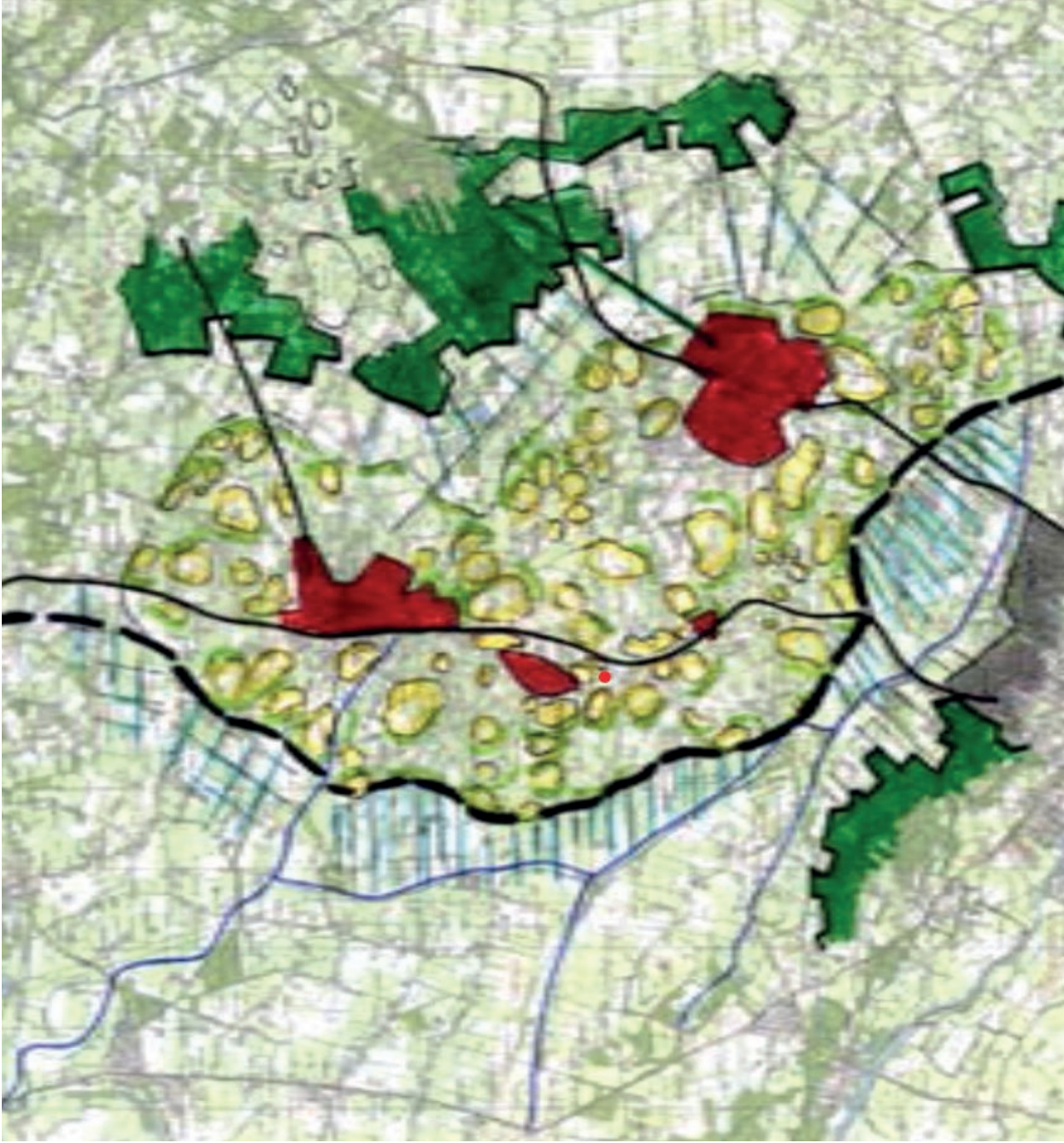
- Toevoeging van landschapselementen in het enkenlandschap;
- Versterking van de grens tussen open broekgebied en kampenlandschap met opgaande beplanting;
- Behoud openheid essen en enken;
- Accentuering van de randen van essen en kampen;
- Realisatie van fijnmazig netwerk van kerkenpaden;
- Ontwikkeling van landgoederen in relatie met natuurbouw.

De planlocatie kent reeds grote landschappelijke kwaliteiten. De bestaande landschappelijke inpassing draagt bij aan de doelstellingen van het LOP voor de 'Esrug Hengelo-Zelhem'. Daarnaast heeft de initiatiefnemer onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor gidssoorten en mogelijkheden voor verbetering van biodiversiteit (wildbloemen). De planlocatie en de directe omgeving zijn leefgebied van de steenuil en de putter. Het plangebied is geschikt voor deze gidssoorten doordat de inrichting aansluit bij de wensen van deze soorten. In de 'Soortenatlas, Kansen voor biodiversiteit in de gemeente Bronckhorst' (2019) heeft Eelerwoude het gebied in de omgeving van Keijenborg weliswaar niet aangemerkt als leefgebied voor de steenuil, maar deze gidssoort is hier wel degelijk aanwezig.

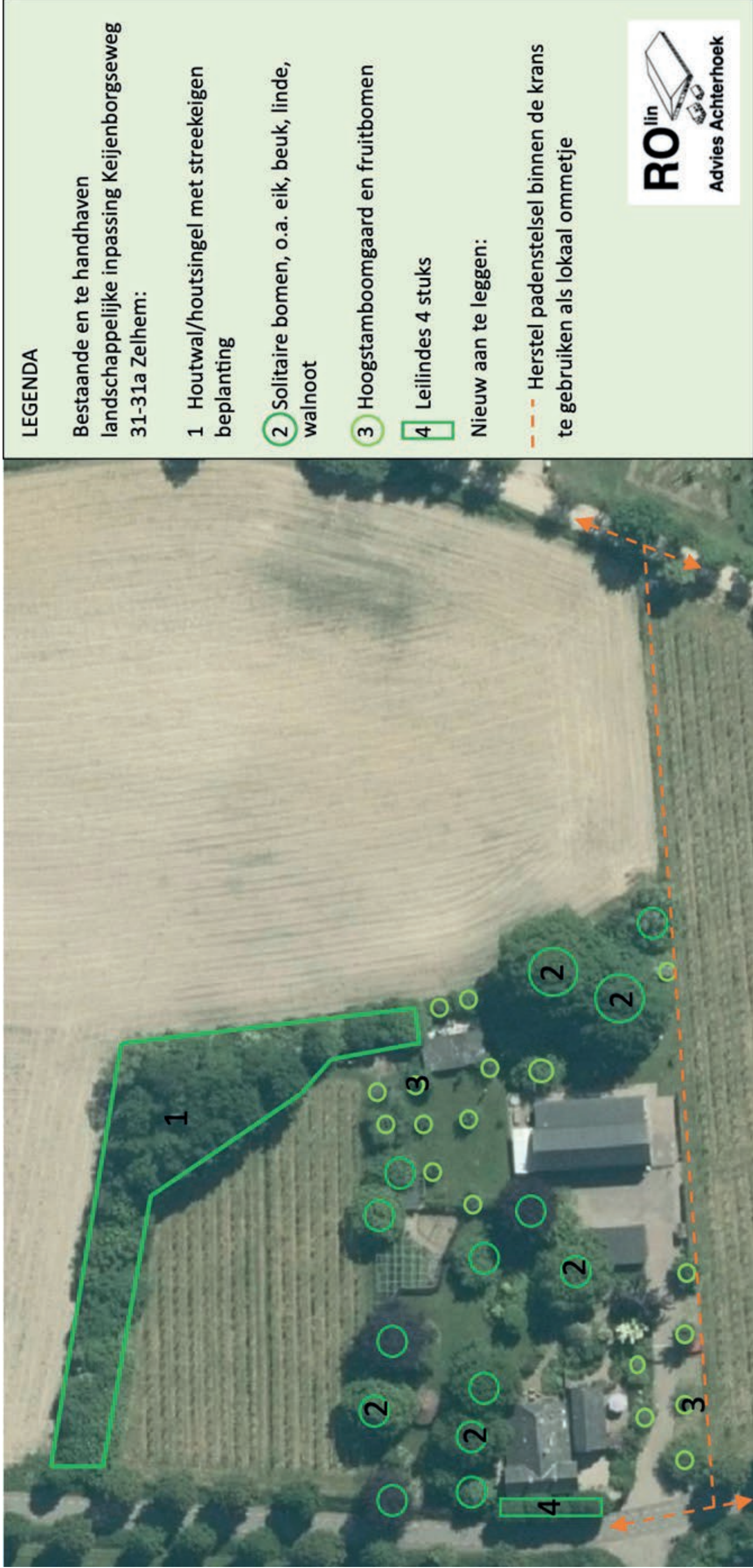
Tussen de wijnranken van de biologische wijngaard bevindt zich bloemrijk grasland, wat extensief beheerd wordt. Op het erf zijn diverse soorten opgaande beplanting aanwezig, evenals talrijke bloemrijke borders. Hierdoor kent het plangebied en zijn omgeving een grote mate van biodiversiteit met de aanwezigheid van veel bloemen en zaden, waardoor ook insecten worden aangetrokken. Een ideaal leefgebied voor de distelvink, ook wel putter genaamd. Ten noorden van het plangebied, aan de rand van de es, bevindt zich een houtsingel/bossage. In combinatie met de wijngaard met paaltjes, de kleinschaligheid van het gebied en lage vegetatie tussen de wijnranken vormt dit eveneens een ideaal biotoop voor de steenuil, die hier ook gesignaleerd is.

Het erf van de Keijenborgseweg 31-31a is qua nederzettingsvorm gelegen binnen een zogenaamde krans van erven, een oud gegroeid patroon waarbij de erven in een krans rond de es gesitueerd zijn. Bij de erven van de Hoegenstraat en de Weeninkweg zijn deze kransen wellicht nog beter te zien. Hoewel de erven tegenwoordig niet meer sterk met de padenstructuur zijn verbonden, wordt met de landschappelijke inpassing bij dit initiatief het aanwezige padenstelsel rondom Keijenborg wel versterkt door een lokaal ommetje te realiseren. Daardoor kan vanaf de Keijenborgseweg via het erf van initiatiefnemers langs de wijngaard op de Weeninkweg bereikt worden.

BELEID EN BEOOGDE ONTWIKKELING



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING



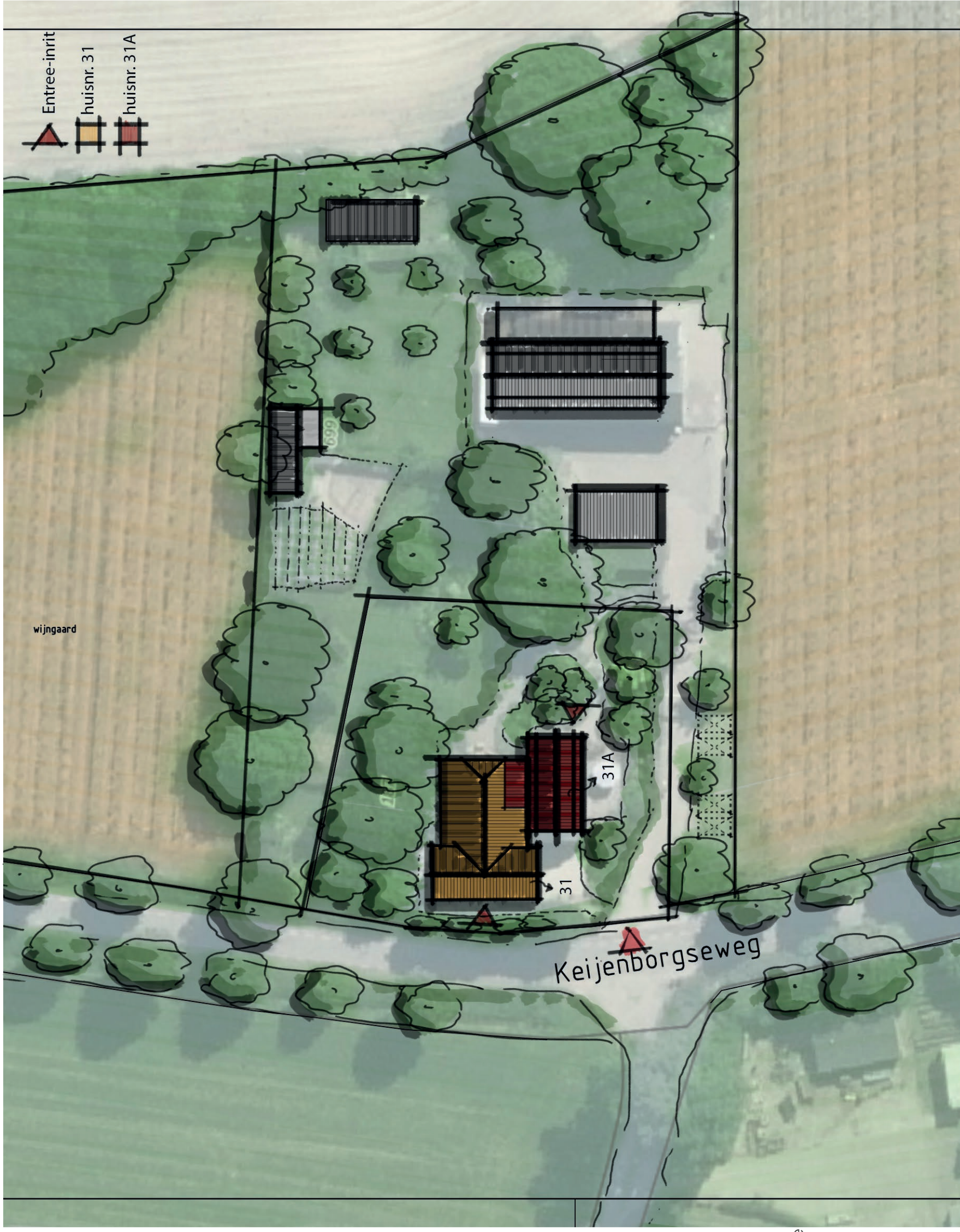
BESTAANDE SITUATIE MET 2 WONINGEN

INDELING BESTAANDE BOERDERIJ

De boerderij binnen het plangebied is gebouwd in/rond 1825, waarna het voorhuis aan de Keijenborgseweg 31 in 1906 is gerealiseerd. Later is een deel van het achterhuis bij het voorhuis betrokken als keuken en toiletruimte. De aangebouwde schuur met een beperkt deel van het achterhuis in 1992 is verbouwd tot tweede woonruimte met huisnummer 31a. De rest van het achterhuis is momenteel in gebruik als bijkeuken/berging.

Een derde woning in dit hoofdgebouw inpassen is niet realistisch. Het aanbrengen van brand- en geluidwerende wanden tussen de drie wooneenheden levert bouwkundige knelpunten op, waardoor ook de funderingen en dakaansluitingen aangepast zouden moeten worden. De indeling van de woning op nummer 31 moet aangepast worden om voldoende ruimte voor een woning in het achterhuis vrij te maken. Daarbij komen investeringen qua verduurzaming, zoals isolatie en andere energiebesparende maatregelen, tegelijk met deze bouwkundige aanpassingen inclusief de afwerking van alle vloeren, wanden en plafonds. Ook zijn nieuwe, gescheiden nutsaansluitingen benodigd.

Al deze aanpassingen zouden een vrijwel volledige nieuwe inrichting van beide bestaande woningen noodzakelijk maken. Daarnaast wordt er onvoldoende daglichttoetreding bij delen van de nieuwe wooneenheid in het achterhuis voorzien. Geconcludeerd wordt dat een extra wooneenheid in het hoofdgebouw financieel en bouwkundig geen meerwaarde oplevert.



INPASSING DERDE WONING IN EEN BIJGEBOUW

WONEN IN EEN BIJGEBOUW

Met dit plan voorzien wij in de vraag naar een levensloopbestendige woning waarbij de huidige woning vrijkomt. Deze zal zoals aangegeven worden benut voor een startend gezin. Hiermee wordt aangesloten op de woonvisie en de beleidsregels uit de 'Notitie verruiming woningbouw in het buitengebied' van 10-03-2022 tot heden.

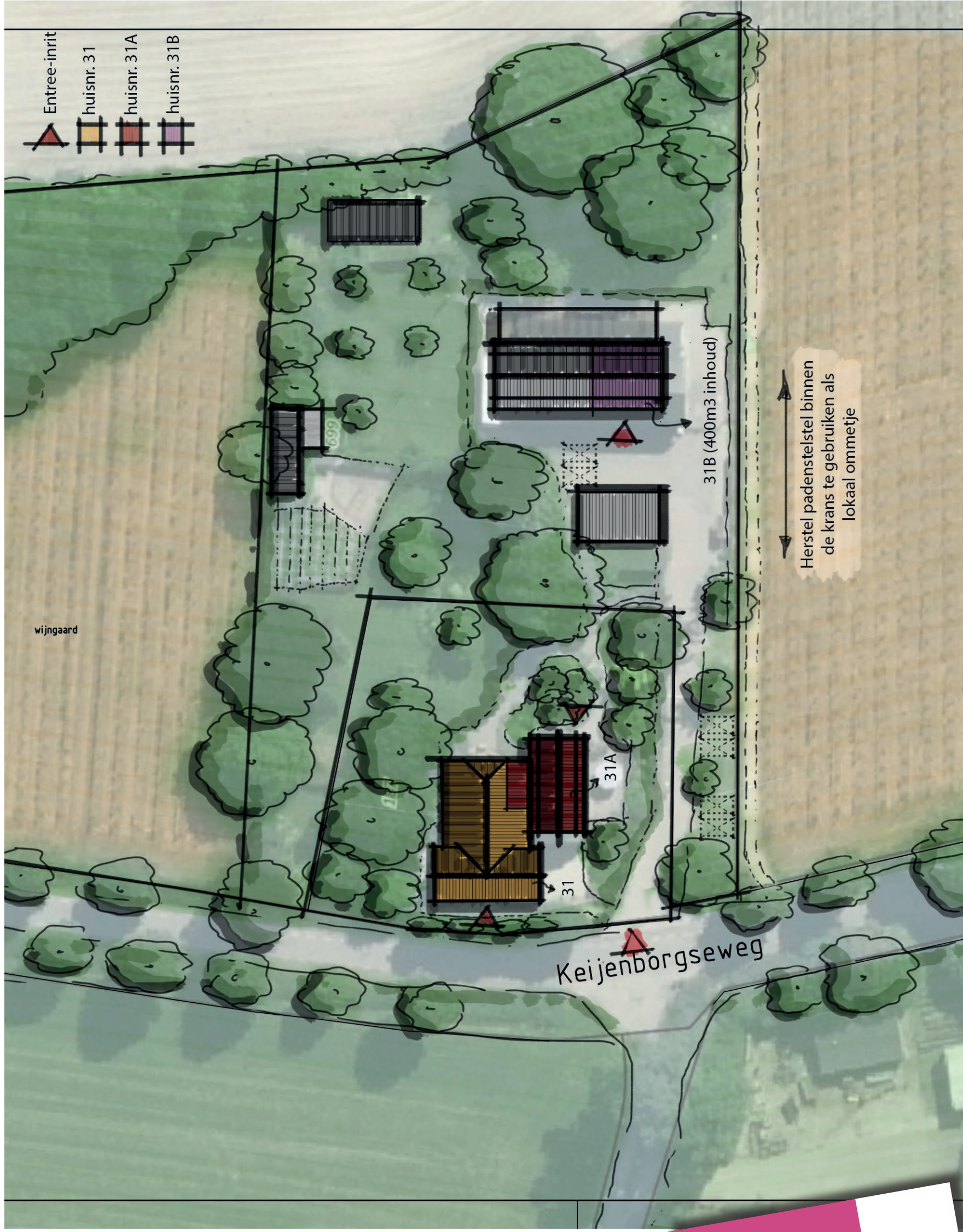
Algemeen wordt aangesloten op de prioritaire doelgroep van senioren die een levensloopgeschikte woning wensen in combinatie met starters/jonge gezinnen (beleidsregel a). Bij de planbeschrijving is al ingegaan op de woonbehoefte (beleidsregel b). Wat betreft het planologische kader valt de locatie onder bestemming wonen-1 (beleidskader e), waardoor het mogelijk is om een woning in het bijgebouw te realiseren. Het is ook niet mogelijk om middels een woningsplitsing de woning in de bestaande woning te realiseren zoals is aangegeven in bij de huidige situatie (beleidsregel f).

'Ruimte voor wonen in Bronckhorst'

Woonvisie Bronckhorst
2019 - 2025



BEOOGDE SITUATIE (1:500)



INSTANDHOUDING ERF

WONEN IN EEN BIJGEBOUW

De huidige bijgebouwen omvatten circa 402m² wat ruimschoots boven de benodigde 300m² uitkomt (beleidsregel g). Ongeacht de indeling van de nieuwe woning, zal het oppervlakte bijgebouwen per woning altijd onder 150m² per woning blijven conform rijksbeleid en de omvang van het achtererf (beleidsregel i). De nieuwe woning zal maximaal 400m³ inhoud krijgen zoals weergegeven in de verbeelding hiernaast (beleidsregel h). Door het huidige bijgebouw te benutten kan worden voorzien in de gedachte om het buitengebied niet verder te verstenigen. Daarnaast handhaven we de huidige inrit en de erfgedachte. Door gebruik te maken van de huidige erfinrichting wordt geen aantasting veroorzaakt van het erf zelf. Sterker nog het erf wordt hierdoor intensiever gebruikt. Ook is het de gedachte om met de verschillende bewoners het onderhoud en gebruik van de erffuncties te versterken. De erfdekers willen de boomgaard en moestuin samen gebruiken en in stand houden. Op het achtererf is ook voldoende ruimte om te voorzien in extra parkeerplaatsen welke aan het zicht onttrokken zijn van de Keijenborgseweg. Hiermee wordt voorkomen dat een grotere parkeerbelasting ontstaat aan de voorzijde bij de huidige woningen. Zoals eerder vermeld zal extra aandacht worden gegeven aan het versterken van de landelijke wandelpaden door een 'lokaal ommetje' toe te voegen door de wijngaard. Hiermee ontstaat ook een blik op het erf zelf waardoor het een versterking vormt van de landschappelijke inpassing (beleidsregel k-p).

