

Bestemmingsplan

Loerbeek, Doetinchemseweg 2-4

Vastgesteld

NL.IMRO.1955.bpsglbkwondtwg2en4-va01



Loerbeek, Doetinchemseweg 2-4

Inhoudsopgave

Bijlagen bij de regels	3
Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten	4
Bijlage 2 Nadere toelichting staat van bedrijfsactiviteiten	8
Bijlage 3 Advies ervenconsulent	10

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Deze bijlage is ontleend aan 'Bedrijven en milieuzonering', Sdu Uitgevers bv, Den Haag (2009).

SBI-C OMSCHRIJVING ODE	AFSTANDEN IN METERS				CATEGORIE	INDICES		
	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR		V	B	L
						E	O	U
						R	D	C
						K	E	H
						E	M	T
						E		
						R		

Tabel 1: Bedrijven								
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW							
016	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:							
016	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m ²	30	10	30	10	2	1	
016	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	30	10	30	10	2	1	
0162	KI-stations	30	10	30	0	2	1	
10, 11	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN							
1032, 1039	Groente- en fruitconservenfabrieken:							
1052	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m ²	10	0	30	0	2	1	
1071	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:							
1071	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	10	2	1	
10821	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:							
10821	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m ²	30	10	30	10	2	1	
10821	- suikerwerfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m ²	30	10	30	10	2	1	
1102 t/m 1104	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	0	2	1	
14	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT							
141	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	2	2	
16290 2	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30	0	2	1	
58	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA							
18129	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	2	1	B
1814	Grafische afwerking	0	0	10	0	1	1	

1814	Binderijen	30	0	30	0	2	2	
1813	Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	2	2	B
1814	Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	2	2	B
182	Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	1	1	
23	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN							
232, 234	Aardewerkfabrieken:							
232, 234	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	2	1	L
26, 28, 33	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS							
26, 28, 33	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	2	1	
26, 27, 33	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.							
293	Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	2	1	
26, 32, 33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN							
26, 32, 33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	2	1	
31	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.							
9524	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m²	0	10	10	0	1	1	
321	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	2	1	B
322	Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	2	2	
32991	Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	2	1	
35	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER							
35	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:							
35	- < 10 MVA	0	0	30	10	2	1	B
35	Gasdistributiebedrijven:							
35	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10	10	1	1	
35	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30	10	2	1	
35	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:							
35	- blokverwarming	10	0	30	10	2	1	
36	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER							
36	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:							
36	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:							
36	- < 1 MW	0	0	30	10	2	1	

41, 42, 43 BOUWNIJVERHEID

41, 42, 43	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	2	1	B
------------	--	---	----	----	----	---	---	---

45, 47 HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS

451, 452, 454	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	2	2	B
---------------	--	----	---	----	----	---	---	---

45204	Autobeklederijen	0	0	10	10	1	1	
-------	------------------	---	---	----	----	---	---	--

45205	Autowasserijen	10	0	30	0	2	3	
-------	----------------	----	---	----	---	---	---	--

453	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	2	1	
-----	---	---	---	----	----	---	---	--

46 GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING

461	Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	1	1	
-----	-------------------------------	---	---	----	---	---	---	--

4622	Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	2	2	
------	----------------------------	----	----	----	---	---	---	--

47 DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN

952	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	1	1	
-----	---	---	---	----	----	---	---	--

55 LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING

562	Cateringbedrijven	10	0	30	10	2	1	
-----	-------------------	----	---	----	----	---	---	--

49 VERVOER OVER LAND

493	Taxibedrijven	0	0	30	0	2	2	
-----	---------------	---	---	----	---	---	---	--

495	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30	10	2	1	B
-----	---	---	---	----	----	---	---	---

52 DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER

52109	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	10	2	2	
-------	---------------------------------------	---	---	----	----	---	---	--

5221	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30	0	2	3	L
------	--------------------------------------	----	---	----	---	---	---	---

53 POST EN TELECOMMUNICATIE

531, 532	Post- en koeriersdiensten	0	0	30	0	2	2	
----------	---------------------------	---	---	----	---	---	---	--

61	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	0	1	1	
----	---------------------------	---	---	----	---	---	---	--

zendinstallaties:

61	- FM en TV	0	0	0	10	1	1	
----	------------	---	---	---	----	---	---	--

61	- GSM en UMTS-steunzenders (indien omgevingsvergunningplichtig)	0	0	0	10	1	1	
----	---	---	---	---	----	---	---	--

77 VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN

7711	Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	2	2	
------	------------------------------	----	---	----	----	---	---	--

772	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	2	2	
-----	--	----	----	----	----	---	---	--

62 COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE

62	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0		1	1
58, 63	Datacentra	0	0	30	0		2	1
72	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK							
721	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30	R	2	1
722	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0		1	1
63, 69tm 71, 73, 74, 77, 78, 80tm 82	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING							
74203	Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	10		2	2 B
82992	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0		1	2
86	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG							
8891	Kinderopvang	0	0	30	0		2	2
59	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE							
591, 592, 601, 602	Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30	10		2	2
91041	Kinderboerderijen	30	10	30	0		2	1
931	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30	0		2	2
96	OVERIGE DIENSTVERLENING							
96013	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0		2	1
96013	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0		1	1
9313, 9604	Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30	0		2	1
9609	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	0		1	1

Bijlage 2 Nadere toelichting staat van bedrijfsactiviteiten

Deze bijlage is ontleend aan 'Bedrijven en milieuzonering', Sdu Uitgevers bv, Den Haag (2009).

1. Hoofddeling

Tabel 1 omvat de bedrijfstypen met codering volgens de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) 2008. Bij die bedrijfstypen is rekening gehouden met de normaliter bij deze bedrijven voorkomende opslagen en installaties.

Tabel 2 omvat algemene opslagen en installaties voor situaties dat:

1. bedrijven bijzondere opslagen en/of installaties hebben, die anders dan 'normaal' zijn voor die bedrijven of
2. het betreft opslagen en/of installaties, die op zich niet als een bepaald bedrijf of bedrijfstype kunnen worden aangemerkt, maar wel als een relevante bedrijfsactiviteit in het kader van een bestemmingsplan.

2. Afstanden voor geur, stof, geluid en gevaar

Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woonbebouwing, om hinder en schade aan mensen tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Voor elk van de aspecten is de noodzakelijk geachte afstand bepaald. In principe geldt de afstand tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een woning. Uit de vier verkregen afstanden kan de uiteindelijk noodzakelijk geachte afstand worden afgeleid: de grootste van de vier. Bij deze invulling zijn de volgende afstandscategorieën gehanteerd voor omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied:

10 m
30 m
50 m
100 m
200 m
300 m
500 m
700 m
1.000 m
1.500 m

Mocht een bedrijf meerdere SBI-codes kennen, dan moet voor elk aspect de grootste afstand worden genomen. Dat geldt ook voor de gebruikte installaties en opslagen.

Opgemerkt dient te worden dat de methodiek in de eerste plaats is ontwikkeld om in nieuwe situaties een vestigingsplaats voor een bedrijf vast te stellen en niet voor toetsing van bestaande situaties.

Daarom wordt bij bestaande situaties uitgegaan van de maatregelen, die voor een nieuwe vestiging van een dergelijk bedrijfs- /activiteitstype redelijkerwijs kunnen worden verwacht. Verder gelden de afstanden alleen in relatie tot rustige woonwijken gelegen in zuivere woongebieden, dus niet voor woningen die in gebieden liggen met een andere bestemming of kwalificatie.

Voor de toepassing van deze methodiek op bestaande situaties is het zeker niet zo dat elk bedrijf, dat is gevestigd op kortere afstand tot aaneengesloten woonbebouwing dan de wenselijke, zonder meer onaanvaardbaar is. Wel geeft de gewenste afstand een maat voor potentiële hinder, gevaar of schade.

3. Gevaar: risico (R) en vuurwerk (V)

Voor bepaalde bedrijfstypen is na de afstand voor gevaar de letter R van 'risico' aangegeven. Dat houdt in dat voor deze bedrijfsactiviteiten moet worden nagegaan of het Bevi van toepassing is.

Daarnaast is bij bepaalde bedrijfstypen na de afstand voor gevaar de letter V van 'vuurwerk' opgenomen. Voor deze bedrijfsactiviteiten dient getoetst te worden aan het Vuurwerkbesluit.

4. Categorie

De milieucategorie wordt afgeleid van de grootste afstand van de afstanden, die daarvóór in de kolommen geur, stof, geluid en gevaar zijn vermeld. De milieucategorie is vermeld in kolom 'categorie'.

Onder de kop 'categorie' is een indeling opgenomen, in tien mogelijke milieucategorieën:

<i>milieucategorie</i>	<i>grootste afstand</i>
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

5. Indices voor verkeersaantrekkende werking, bodem (B) en lucht (L)

Het aspect verkeer(saantrekkende werking) is kwalitatief beoordeeld. Dat weerspiegelt zich in een indicatie omtrent de bronsterkte:

1. potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
2. potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
3. potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking.

Het aspect bodem (bodemverontreiniging) geeft aan dat een activiteit een verhoogde kans op bodemverontreiniging geeft.

Het aspect lucht (luchtverontreiniging) geeft aan dat een activiteit een uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht heeft die mogelijk in planologisch opzicht relevant is.

6. Verklaring gebruikte afkortingen

-	:	niet van toepassing / niet relevant
<	:	kleiner dan
>	:	groter dan
=	:	gelijk aan
cat.	:	categorie
e.d.	:	en dergelijke
i.e.	:	inwonereenheden
kl.	:	klasse
n.e.g.	:	niet elders genoemd
o.c.	:	opslagcapaciteit
p.c.	:	productiecapaciteit
p.o.	:	productieoppervlak
b.o.	:	bedrijfsoppervlak
v.c.	:	verwerkingscapaciteit
u	:	uur
d	:	dag
w	:	week
j	:	jaar
B	:	bodemverontreiniging
L	:	luchtverontreiniging
R	:	risico (Besluit externe veiligheid inrichting mogelijk van toepassing)
V	:	vuurwerkbesluit van toepassing

Bijlage 3 Advies ervenconsulent

Arnhem,

Betreft Advies Doetinchemseweg 4 Loerbeek – Maalderij

Uw referentie Renate Meiland, gemeente Montferland

Onze referentie 27 mei 2019 – GG_CS

Geachte mevrouw Meiland,

Aan de Doetinchemseweg 2-4 wordt een nieuwe woning gerealiseerd bij een monumentale molenromp met motorhuisje. Het gaat om een éénlaags plat en donker gebouw dat gedraaid is ten opzichte van de oorspronkelijke hoofdrichting van de gebouwen. De nieuwe woning volgt de richting van het motorhuisje en de woonruimte van het gebouw is georiënteerd op het landschap, de Montferlandsche berg en de enk. Het terras ligt bij de molenromp. De molenromp en het motorhuisje zijn monumenten en de molen staat op een prominente plek in het dorp en in het landschap. Een zorgvuldige landschappelijke inrichting dat aansluit bij de cultuurhistorie van de plek is daarom belangrijk. De gemeente heeft daarom advies gevraagd aan de ervenconsulent van het Gelders Genootschap over de voorgestelde inrichting.

Kader

In het landschapsontwikkelingsplan (LOP) ligt de locatie in het landschapsensemble 'Montferlandse Berg'. Een waardevol en herkenbaar stuwwalcomplex met beboste toppen, open flanken met bouwlanden, dorpen op de overgang van hoog naar laag en de broeklanden en natte heide in de lagere delen. De locatie ligt in het deelgebied 'Het parelsnoer van dorpen'. De dorpen en oude erven zijn ontstaan op de overgang van hoog en laag en liggen als een krans om de berg. De vele verschillende erven en dorpsranden bieden nu soms een rommelig beeld. Het streven is het landschap te versterken met streekeigen(erf)beplanting in de vorm van hagen en bomen. De locatie grenst aan het deelgebied 'open flank met akkers'. Deze akkers dienen open te blijven. In het LOP zijn ook doelstellingen opgenomen voor bebouwing en erven. Belangrijk is het herkenbaar houden van het landschap met een Achterhoekse identiteit.

De gemeente Montferland wil dat veranderingen in het buitengebied zich goed voegen naar het landschap. Het Beeldkwaliteitsplan buitengebied geeft hiervoor de ambities en richtlijnen. De locatie ligt in het Enkdorpenlandschap. De bebouwingsconcentraties rondom de Montferlandsche Berg zijn bepalend voor het beeld van het enkdorpenlandschap. De westkant kenmerkt zich door een geleidelijk hoogteverloop van de stuwwal, waardoor er een brede zone van open akkercomplexen is ontstaan. Het overgrote deel van de bebouwing is gelegen aan wegen die parallel lopen aan de hoogtelijnen en de bebouwingsconcentraties met elkaar verbinden (Beek, Loerbeek en Kilder). De kenmerkende besloten openheid van het enkdorpenlandschap is hier goed waarneembaar. De open enken worden besloten door de bossen van de Montferlandsche Berg. De erven aan de rand van de enk sluiten met bebouwing en erfbeplanting hier op aan. Ambitie hier is de beslotenheid van het erf met erfbeplanting te versterken zodat het contrast tussen de openheid van de enken en de erven vergroot wordt. Per landschapstype worden suggesties gegeven voor streekeigen beplanting waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen voor (de woon- en representatieve zijde) en achter (de informele en functionele zijde).

Landschappelijk inpassingsplan locatie

In het voorstel wordt het perceel ingekaderd door een haag. Aan de weg wordt er een brede berm open gelaten zodat het zicht op de stuwwal intact blijft. De ingang wordt gemarkeerd met een solitaire boom. Parkeren wordt intern opgelost en uit het zicht genomen door een haag. De boomgaarden en de paden volgen de richting van het nieuwe gebouw en staat in verschillende blokken aan de zuid- en westzijde van het perceel. De open ruimten worden ingevuld met ruig gras. De leilindes die nu aan de zuidzijde van de woning staan zijn niet meegenomen in het plan. Een eerder voorstel met houtwal aan de weg en een poel is door de gemeente afgewezen.



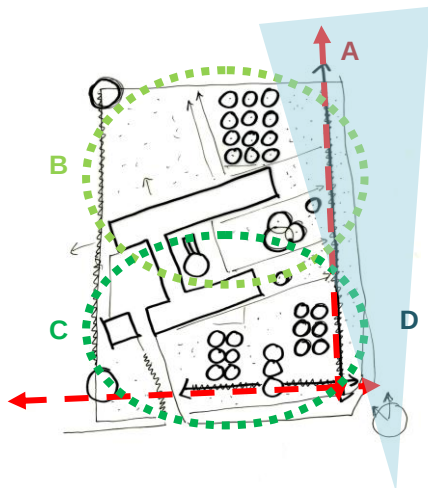
Beoordeling

De ontginningsgeschiedenis die het landschap heeft gevormd is een nog goed afleesbaar, de beboste heuvel, de open akkercomplexen met aan de rand het dorpenlint en erven op de overgang van hoog naar laag. De locatie ligt op een prominente plek in het open landschap en heeft binding met het dorp. Van oudsher maakte de molen onderdeel uit van het dorp en de gebouwen daar omheen waren georiënteerd op de Doetinchemseweg. Een zorgvuldige inrichting die aansluit bij het landschap is daarom belangrijk. Door de lage bebouwing en het contrast in materiaal blijft de molen beleefbaar. Door de draaiing en oriëntatie staat het nieuwe gebouw los van het cultuurlandschap. In het voorstel wordt deze richting benadrukt door de richting van de boomgaarden. Kleine boomgaarden zijn karakteristiek voor erven in dit landschap. Het perceel wordt omzoomd met een haag van meidoorn of liguster. Aan de weg wordt een brede berm open gelaten daarmee wordt de inrichting compacter en krijgt de bebouwing een groene plint. Ook de waardevolle doorzichten naar de stuwwal worden breder. De entree is net zoals nu aan de Doetinchemseweg en wordt gemarkeerd met een solitaire boom waarmee de huidige oriëntatie behouden blijft. De waardevolle leilindes zijn niet in het plan opgenomen. Verder is er weinig variatie in inrichting, deze bestaat hoofdzakelijk uit boomgaarden, ruig gras en hagen. Daarmee is de ecologische waarde niet optimaal en de hiërarchie ontbreekt.

Advies

Met een op het landschap en de cultuurhistorie geïnspireerde landschappelijke inrichting wordt de nieuwe bebouwing verankerd in het landschap en worden de kernkwaliteiten van het landschap versterkt. Geadviseerd wordt de richting van het landschap te benadrukken met de groene hoofdstructuren, zoals de plantrichting van de boomgaarden en de hagen, zodat de locatie beter wordt opgenomen in het landschap. Door meer variatie aan te brengen in beplanting en in de gelaagdheid van de beplantingen wordt de ecologische waarde verhoogd en kan de oriëntatie op de Doetinchemseweg worden aangezet. Met behoud van de lindes, de solitair bij de inrit en een boomgaard evenwijdig aan de Doetinchemseweg wordt de formele zijde aan de kant

van het dorp weer helder. Richting het landschap en de open enk wordt geadviseerd de beplanting een transparante en informelere uitstraling te geven. Bijvoorbeeld met een boomgaard in wildverband en clumps van streekeigen bomen en struiken voor een zachte overgang richting het open landschap. Het open houden van de ruimte langs de Berkenlaan is waardevol, de doorzichten naar de stuwwal blijven behouden en het maakt de inrichting compacter. Het aanlichten van de molen is landschappelijk (en ecologisch) niet gewenst.



- A. Hoofdrichting landschap
- B. Informeel en transparant richting het landschap
- C. Formeel
- D. Doorzicht op stuwwal.

Streekeigen beplanting

- Informele zijde: Eik, Ruwe berk, Meidoorn, Lijsterbes, Hazelaar, Hondсроос.
- Formele - representatieve zijde: Kastanje, Linde, Notenboom (solitaire bomen), Eik (eikengard), Hoogstam fruitboomgaard, Liguster, Haagbeuk (haag).

Samengevat:

- Groene hoofdstructuren (boomgaard en hagen) volgen de hoofdrichting van de wegen en de oriëntatie van de oude gebouwen.
- Meer variatie en gelaagdheid in beplanting. Boomgaard, groepen struiken/bomen, geschoren ligusterhagen (formeel) en ongeschoren meidoornhagen (landschap) en solitair.
- Oriëntatie inrichting op de Doetinchemseweg en dorpsentree met meer formele inrichting. De achterzijde richting de enk en landschap meer transparant, informeel en gevarieerd.
- Behoud leilindes.
- De open ruimte langs de Berkenlaan draagt bij aan het ervaren van de openheid en zicht op de Montferlandse berg. De hagen dicht bij de bebouwing maakt de locatie compacter en geeft de bebouwing in groene plint.

Met vriendelijke groet,

Ing. C.M.H. Steentjes
Adviseur ruimtelijke kwaliteit en landschap
Ervenconsulent

