mRO
maatschap voor Ruimtelijke Ordening b.v.

TOELICHTING

VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Goorseweg 7 Lochem

GEMEENTE LOCHEM

Impressie: Maas Architecten

Opdrachtnummer	: 08.264
IDnr.	: NL.IMRO.0262.loGoorseweg7Lochem-BP41
Datum	: augustus 2015
Versie	: v3
Auteurs	: mRO b.v.
Vastgesteld d.d.	: 21 september 2015 – besluitnr. 2015-010289

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1 INLEIDING 5

1.1 Aanleiding en doel 5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 5
1.3 Vigerende bestemmingsplannen 6
1.4 Opzet van de toelichting 7

2 HUIDIGE SITUATIE 9

2.1 Inleiding 9
2.2 De bestaande omgeving 10
2.3 De herzieningslocatie 11

3 BELEIDSKADER 13

4 PLANBESCHRIJVING 15

4.1 Inleiding 15
4.2 Verbouwing/uitbreiding aan de westgevel 15
4.3 Functies in vernieuwde gedeelte 15

5 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN 17

5.1 Water 17
5.1.1 Rijksbeleid 17
5.1.2 Beleid waterschap 18
5.1.3 Water in relatie tot het plangebied 18
5.1.4 Conclusie 18
5.2 Overig 19
5.2.1 Vrije ruimte Twentekanaal 19
5.2.2 Vertaling in het bestemmingsplan 19

6 JURIDISCHE ASPECTEN 21

6.1 Inleiding 21
6.1.1 Algemeen 21
6.1.2 Digitaliseringsvereisten 21
6.2 Opbouw regels en verbeelding 22
6.2.1 Regels 22
6.2.2 Analoge verbeelding (plankaart) 22
6.2.3 Toelichting op de artikelen 22

7 UITVOERBAARHEID EN HANDHAVING 25

7.1 Economische uitvoerbaarheid 25
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 25
7.2.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro 25
7.2.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 25

Bijlage(n) bij de toelichting:

1. Toelichting Bestemmingsplan Bedrijventerrein Goorseweg e.o.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Met dit bestemmingsplan is beoogd om een verbouwing met beperkte uitbreiding van WILA aan de Goorseweg 7 mogelijk te maken.

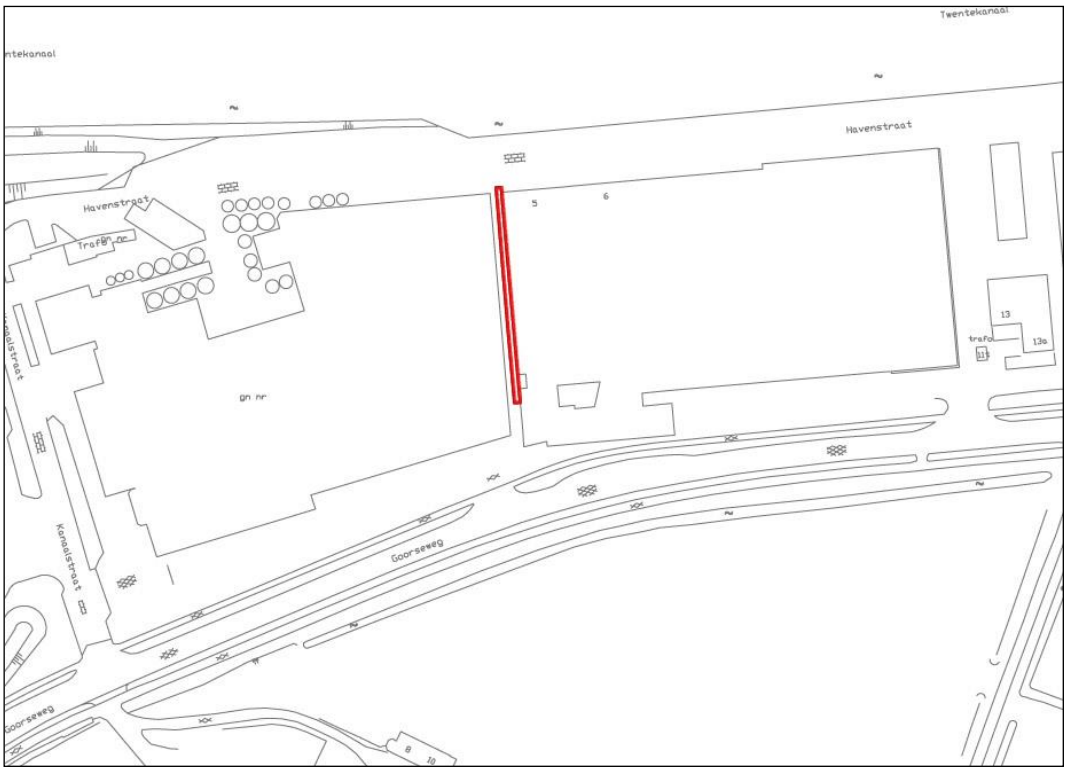
WILA wil aan de westgevel van het bestaande gebouw een stuk verbouwen/uitbreiden ten behoeve van onder meer een stalling van fietsen en motoren, kleedruimtes en kantoorruimte.
In het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Goorseweg e.o.' is de grens van het bouwvlak echter strak op de huidige zijgevel gelegd. Om de beoogde verbouwing/uitbreiding te kunnen realiseren is een kleine herziening van het bestemmingsplan nodig waarbij de grens van het bouwvlak wordt opgeschoven.
Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in deze herziening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gesitueerd aan de westzijde van het bedrijfskavel van WILA aan de Goorseweg 7 in Lochem. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Havenstraat langs het Twentekanaal en aan de zuidzijde door de Goorseweg. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door het bedrijfskavel van WILA voor zover dat in het geldende bestemmingsplan al een bouwvlak heeft en aan de westzijde door het bedrijfskavel van FrieslandCampina Cheese&Butter.

In bijgaande figuren is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

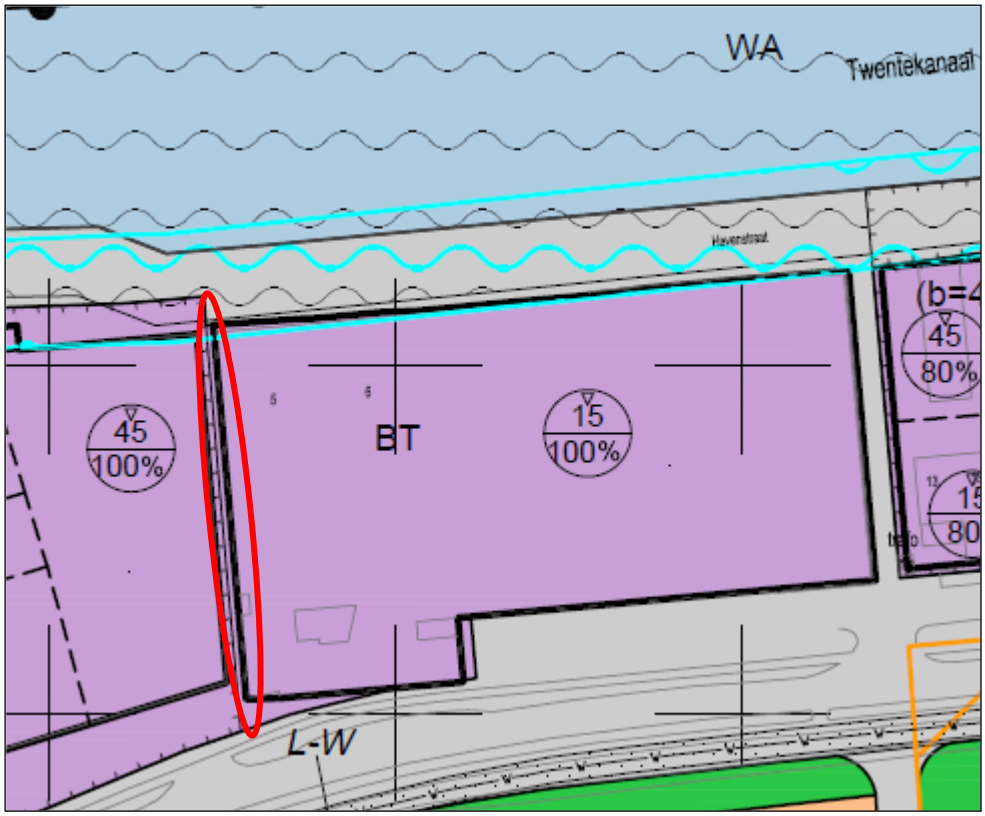
Ligging plangebied op de luchtfoto (bron: BingMaps)



Ligging plangebied op de Grootschalige Basiskaart Nederland (GBKN)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

In het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Goorseweg e.o.' (vastgesteld op 20 januari 2014) was het bouwvlak voor WILA strak op de huidige westgevel gelegd. De gronden hadden al de bestemming 'Bedrijventerrein' bestemd voor bedrijven in de categorieën 3.1 t/m 4.1 van de bijbehorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Het bouwvlak mocht volledig worden bebouwd (100%). De maximale bouwhoogte voor de bedrijfsgebouwen bedroeg 15 meter.
Verder hadden de gronden een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 7' met een lage archeologische verwachtingswaarde. Het meest noordelijke puntje van de strook was ook nog gesitueerd in de 'vrijwaringszone-vaarweg' van het Twentekanaal.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Goorseweg e.o.' met globale ligging van het plangebied (in rood)

1.4 Opzet van de toelichting

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.
Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord.
Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 een beschrijving van het plan opgenomen, waarna in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op een aantal relevante milieuaspecten, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd.
In hoofdstuk 6 'Juridische aspecten' wordt een toelichting op de verbeelding en de planregels gegeven.
Tot slot zet hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid van het plan uiteen. Onderscheid wordt gemaakt in de economische uitvoerbaarheid, maatschappelijke uitvoerbaarheid (overleg en inspraak) en handhaving.

2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. In de huidige situatie staat de westgevel van WILA op circa 2,5 meter van de perceelsgrens.

Westgevel huidige bebouwing. Bing Maps.

Aan de zijde van de Goorseweg staan de huidige gebouwen al op kortere afstand van de perceelsgrens.

Westgevel aan de Goorseweg. Google Earth.

2.2 De bestaande omgeving

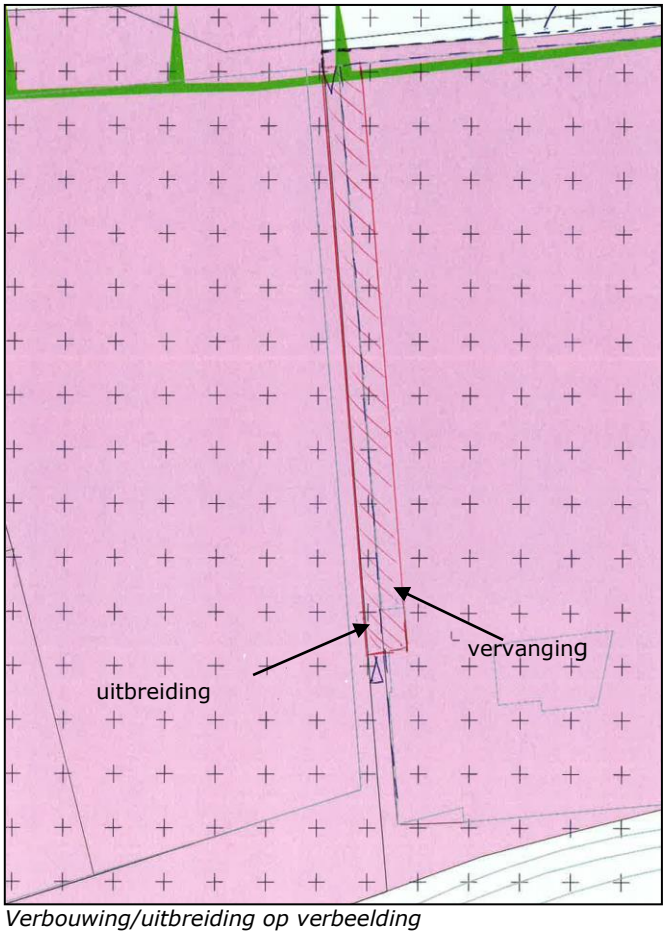
De bedrijfsgebouwen van WILA maken deel uit van een strook met dichte bedrijfsgebouwen tussen het Twentekanaal en de Goorseweg op het bedrijventerrein Goorseweg.
Aan de westzijde van WILA is de hoge bedrijfsbebouwing van FrieslandCampina gesitueerd in 4 bouwlagen (grenzend aan WILA) en hoger.
Aan de oostzijde is de bedrijfsbebouwing van het voormalige veevoederbedrijf CDL, thans veevoederbedrijf ForFarmer Hendrix B.V. met twee hoge torensilo.

Luchtfoto: Bing maps.

Aan de overzijde van de Goorseweg zijn de gronden nu nog onbebouwd en in gebruik als gras- of bouwland. Deze gronden hebben in het bestemmingsplan 'Goorseweg e.o.' echter de bestemming 'Gemengd' gekregen ten behoeve van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Stijgoord.

2.3 De herzieningslocatie

De herzieningslocatie is beperkt tot de strook grond tussen de huidige westgevel van het bedrijfsgebouw en de perceelsgrens, met een breedte van circa 2,5 meter. Het gedeelte waar vervanging van het bestaande gebouw is voorzien is al mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Goorseweg e.o.' en is daarom niet opgenomen in dit bestemmingsplan Goorseweg 7 Lochem.



Verbouwing/uitbreiding op verbeelding 'Bedrijventerrein Goorseweg e.o.'.

3 BELEIDSKADER

De verbouwing/uitbreiding van WILA waarin dit bestemmingsplan voorziet maakt deel uit van het bedrijfskavel met bedrijfsgebouwen van WILA op het bestaande bedrijventerrein Goorseweg e.o.. De positieve bestemming voor dit bedrijfskavel en het bedrijventerrein Goorseweg e.o. is al volledig afgewogen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Goorseweg e.o.'. Hier gaat het alleen nog om een verbouwing/uitbreiding van het bestaande bedrijfsgebouw, waarbij een smalle strook grond tussen de huidige westgevel van het bedrijfsgebouw en de perceelsgrens wordt opgevuld.
Voor het beleid wordt op deze plek dan ook verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Goorseweg e.o.' die als bijlage achter deze toelichting van dit bestemmingsplan is opgenomen.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan Goorseweg 7 Lochem voorziet in de verbouwing/uitbreiding aan de westgevel van het bestaande bedrijfsgebouw van WILA aan de Goorseweg 7.

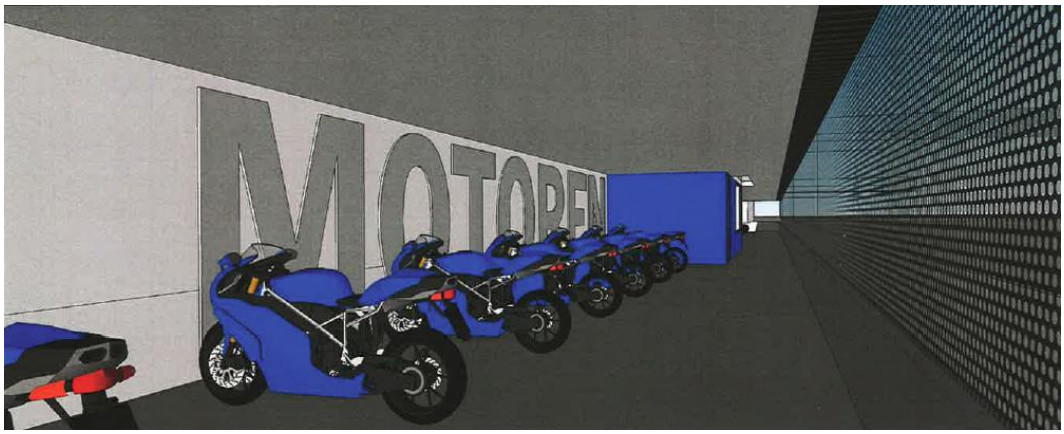
4.2 Verbouwing/uitbreiding aan de westgevel

De verbouwing voorziet in een uitbreiding aan de westgevel over een breedte van circa 2,5 meter (over de volledige lengte van de westgevel). De nieuwe westgevel komt daarmee op de perceelsgrens te liggen. Het bedrijfsgebouw wordt in de bestaande hoogte doorgetrokken en bestaat uit 3 bouwlagen.

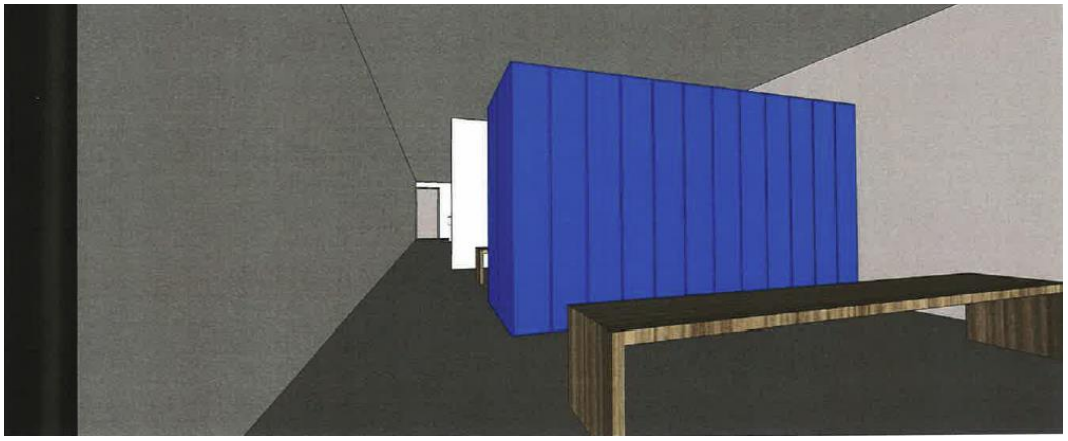
Bron: Impressie Maas Architecten.

4.3 Functies in vernieuwde gedeelte

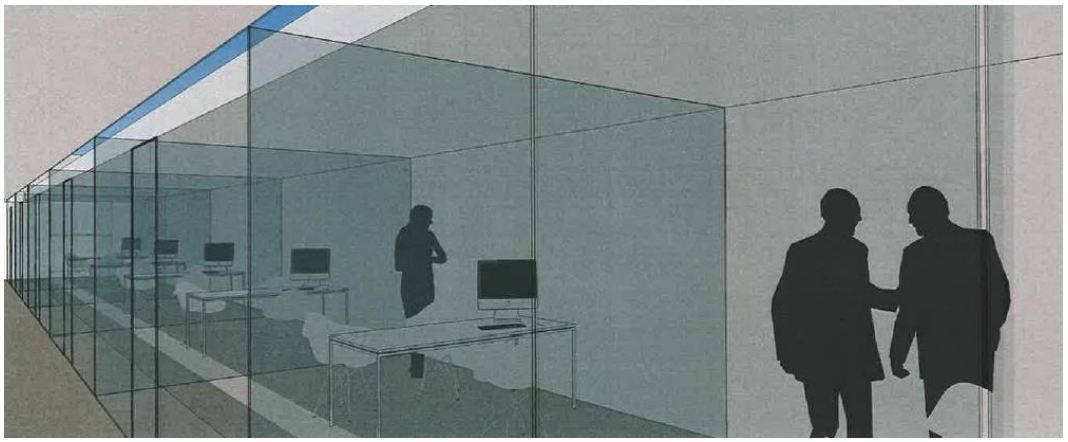
In het vernieuwde gedeelte langs de westgevel zijn parkeervoorzieningen op de begane grond voorzien. Op de 1e verdieping komen kleed- en toiletruimtes, en op de 2e verdieping is extra kantoorruimte voorzien.



Begane grond. Bron: Impressie Maas Architecten.



1e Verdieping: Restrooms. Bron: Maas Architecten.



2e Verdieping: Kantoorruimte. Bron: Impressie Maas Architecten.

5 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

De verbouwing/uitbreiding van WILA waarin dit bestemmingsplan voorziet maakt deel uit van het bedrijfskavel met bedrijfsgebouwen van WILA op het bestaande bedrijventerrein Goorseweg e.o.. De positieve bestemming voor dit bedrijfskavel en het bedrijventerrein Goorseweg e.o. is al volledig afgewogen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Goorseweg e.o.'. Hier gaat het alleen nog om een verbouwing/uitbreiding van het bestaande bedrijfsgebouw, waarbij een smalle strook grond tussen de huidige westgevel van het bedrijfsgebouw en de perceelsgrens wordt opgevuld.

Van belang is dat de ruimte die overblijft tussen de bedrijfsgebouwen van FrieslandCampina en WILA voldoende is voor een doorgang van de brandweer. Aan de zijde van FrieslandCampina dient er een strook open te blijven tussen bedrijfsgebouwen en zijdelingse perceelsgrens. Voor de hulpdiensten blijft een snelle verbinding (looproute) tussen de Havenstraat en de Goorseweg verzekerd.

Verder zijn alle relevante milieu- en omgevingsaspecten eerder afgewogen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Goorseweg e.o.'. Sindsdien hebben zich geen nieuwe feiten en/of omstandigheden voorgedaan die nopen tot een hernieuwde afweging. Ook op kavelniveau zijn er geen relevante milieu- en omgevingsaspecten die opnieuw moeten worden afgewogen.

In dit hoofdstuk wordt voor de randvoorwaarden en milieuaspecten dan ook verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Goorseweg e.o.' die als bijlage achter deze toelichting van dit bestemmingsplan is opgenomen.

5.1 Water

5.1.1 Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Provinciaal beleid

Op provinciaal niveau zijn verschillende plannen opgesteld die betrekking hebben op het beleid ten aanzien wat de waterhuishouding. Vooral van belang in dit verband is het Waterplan Gelderland 2010-2015 dat op 1 januari 2010 in werking is getreden.
In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit,

hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

5.1.2 Beleid waterschap

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft in het Waterbeheerplan 2010-2015 haar beleid geformuleerd. Dit plan is per 1 januari 2010 in werking getreden.
De opdracht is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid. Het waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen. Aandachtspunten zijn het verbeteren van ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

In het algemeen zoekt het waterschap naar duurzame oplossingen. Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoonwater ook relatief schoon blijft. Daarbij geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geborgen.
Het waterschap Rijn en IJssel is primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding in het plangebied. Onder de verantwoordelijkheden vallen onder andere beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. Daarnaast wordt geadviseerd hoe om te gaan met hemelwater. De gemeente heeft een zorgplicht voor de inzameling, transport en verwerking van stedelijk afvalwater en regenwater en voor de aanpak van grondwaterproblemen.

5.1.3 Water in relatie tot het plangebied

Het gedeelte waar de verbouwing/uitbreiding is voorzien is in de huidige situatie reeds volledig verhard. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, dat op deze locatie ook reeds voorziet in bedrijventerrein, neemt de verharding niet toe.
Aangezien er geen verhardingstoename plaatsvindt, wordt het realiseren van watercompensatie niet nodig geacht.

Het plan voorziet niet in het graven of dempen van watergangen. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. In het plangebied bevinden zich geen waterkeringen of andere waterstaatkundige werken. Verder is het plangebied niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermings-gebied. In het plangebied en directe omgeving is geen sprake van wateroverlast.

5.1.4 Conclusie

De bouw van de woningen heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en omgeving.

5.2 Overig

5.2.1 Vrije ruimte Twentekanaal

Het Twentekanaal is een binnenvaarweg die veel door de beroepsvaart wordt gebruikt. Het kanaal is daarbij aangewezen als een hoofdwatergang. Om de veiligheid op en rond het kanaal te kunnen garanderen heeft de beheerder, Rijkswaterstaat Oost-Nederland, richtlijnen opgesteld die in de notitie 'Richtlijnen Vaarwegen 2011' nader worden beschreven.
Deze richtlijnen hebben onder andere betrekking op in acht te nemen vrije ruimtes langs vaarwegen.

Onderdeel van de richtlijnen is een zonering, waarbij aan de landzijde van de vaarweg enkele overlappende zones gelden. Allereerst geldt er een oeverstrook van 5 m. Deze strook is bedoeld voor het in stand houden van de vaarweg en de oeverbescherming die in principe in beheer is bij Rijkswaterstaat.
Ten tweede geldt een vrije ruimte van 10 m (die dus deels overlapt met de oeverstrook). Deze strook dient vrij te zijn van bouwwerken, opgaande begroeiing en dergelijke, die het functioneren van de vaarweg in gevaar kunnen brengen.
Tot slot is een vrije zone van 25 meter van toepassing, gemeten vanaf de begrenzingslijn van de rijksvaarweg zoals opgenomen in de 'Legger Rijkswaterstaatswerken Waterwet', als bedoeld in artikel 5.1 van de Waterwet.

5.2.2 Vertaling in het bestemmingsplan

In onderhavig bestemmingsplan is met de zonering uit de Richtlijnen vaarwegen 2011 rekening gehouden.
De vrijwaringszone van 25 m wordt op de verbeelding aangeduid als 'vrijwaringszone – vaarweg'. In de algemene aanduidingsregels is opgenomen dat in deze vrijwaringszone bij alle afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden altijd advies van de waterbeheerder wordt gevraagd.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Inleiding

6.1.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe de nieuwe situatie is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifieker te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

6.1.2 Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliseringsverplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen.
SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012, als opvolger van de RO Standaarden 2008, verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe

bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.
Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

6.2 Opbouw regels en verbeelding

6.2.1 Regels

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:
- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor de uitvoering van werken, geen bouwwerk zijnde en van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen bevat, dit verschilt per bestemming.

6.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Grootschalige Basiskaart van Nederland (GBKN), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart. In de legenda van de verbeelding is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

6.2.3 Toelichting op de artikelen

Voor het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de regels zoveel mogelijk overgenomen uit het voorheen geldende bestemmingsplan 'Dorpskernen 2014'

Artikel 1 Begrippen
Voor de begrippen is gebruik gemaakt van de verplichte begrippen uit het SVBP2012, aangevuld met de relevante begrippen uit het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Goorseweg e.o.'.

Artikel 2 Wijze van meten
Ook de relevante regels voor 'de wijze van meten' zijn overgenomen uit het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Goorseweg e.o.'. De verplichte bepalingen voor de wijze van meten uit het SVBP2012 zijn onlangs komen te vervallen. Er gelden derhalve geen verplichte bepalingen meer voor de wijze van meten in het SVBP2012.

Artikel 3 Bedrijventerrein
Dit is de geldende bestemming 'Bedrijventerrein' voor het bedrijfskavel en de bedrijfsgebouwen voor WILA. Het maximum bebouwingspercentage (100%) en de maximum bouwhoogte (15m) zijn overgenomen. Alleen de grens van het bouwvlak is 2,5 meter verschoven om de verbouwing/uitbreiding aan de westgevel mogelijk te maken. In de regels is daartoe bepaald dat in beginsel 2,5 meter afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen moet worden gehouden, tenzij de situering van het bouwvlak een kortere afstand mogelijk maakt. In dit geval is derhalve bebouwing tot op de zijdelingse perceelsgrens mogelijk.

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bedrijven toegestaan in de categorieën 3.1 t/m 4.1, en de daarbij behorende ondergeschikte kantoorruimte en andere voorzieningen zoals parkeervoorzieningen en kleedruimtes en toiletruimtes.

Artikel 4 Waarde-Archeologie 7
Deze dubbelbestemming voor archeologie heeft betrekking op gebieden met lage archeologische verwachtingswaarden. Er is archeologisch onderzoek nodig voor bodemingrepen dieper dan 0,30 meter en/of met een oppervlakte groter dan 2.500 m².

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel
In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een standaard bepaling opgenomen welke in dit bestemmingsplan is overgenomen. Met de anti-dubbeltelbepaling wordt voorkomen dat gronden meerdere keren als berekeningsgrondslag voor bebouwingsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden worden gehanteerd. Deze regeling geldt uitsluitend voor deze planperiode.

Artikel 6 Algemene bouwregels
In dit bestemmingsplan zijn deels gestandaardiseerde bouwregels opgenomen, voor zover deze betrekking hebben op de reeds aanwezige bouwwerken. Er kunnen echter overschrijdingen voorkomen, waarvoor in het (recente) verleden bouwvergunningen zijn verleend. Deze vergunde overschrijdingen zijn hier positief bestemd.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels
In dit artikel van de planregels zijn algemene gebruiksregels opgenomen, welke gelden in aanvulling op de algemene regel die in artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is opgenomen. Deze bepaling is van toepassing op het gebruik binnen alle in het plan voorkomende bestemmingen. Als er in een bestemming niets ten aanzien van het specifieke gebruik is geregeld, gelden de algemene gebruiksregels.

Daarbij wordt nog wel het volgende opgemerkt.
In de regel wordt brand- en explosiegevaarlijke opslag als strijdig gebruik aangemerkt. Omdat dergelijke opslag reeds onder de bedrijfsactiviteiten van de aanwezige bedrijven op het industrieterrein valt, is voor de bedrijven binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' hiervoor een uitzondering gemaakt.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels
Evenals het aangrenzende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Goorseweg e.o.' is op het noordelijk deel van de gronden in het plangebied een aanduiding 'vrijwaringszone – vaarweg' van toepassing. Deze gebiedsaanduiding is op 25 m uit de oever van het Twentekanaal gelegd. De afmeting van 25 m komt voor uit artikel 2.1.2 van het Barro. Tevens is met deze zone de vrijwaringszone van 10 m geregeld, zoals die is opgenomen in de Richtlijnen vaarwegen 2011.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels
In dit artikel zijn algemene afwijkingsregels opgenomen, welke van toepassing zijn op alle in het plan voorkomende bestemmingen. In de algemene afwijkingsregels is onder meer een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering.

Artikel 10 Overgangsrecht
Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Bro. De grootste verandering ten opzichte van de tot voor kort gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen. Indien bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen teniet gaan ten gevolge van een calamiteit, dan bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

Artikel 11 Slotregel
Bij deze regel is vermeld hoe het plan kan worden aangehaald.

7 UITVOERBAARHEID EN HANDHAVING

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De verbouwing/uitbreiding van WILA waarin dit bestemmingsplan voorziet maakt deel uit van het bedrijfskavel met bedrijfsgebouwen van WILA op het bestaande bedrijventerrein Goorseweg e.o.. De positieve bestemming voor dit bedrijfskavel en het bedrijventerrein Goorseweg e.o. is al volledig afgewogen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Goorseweg e.o.'. Hier gaat het alleen nog om een verbouwing/uitbreiding van het bestaande bedrijfsgebouw, waarbij een smalle strook grond tussen de huidige westgevel van het bedrijfsgebouw en de perceelsgrens wordt opgevuld.

De exploitatie en het verhaal van kosten zijn eerder afgewogen in de bestemmingsplannen 'Bedrijventerrein Goorseweg e.o.'. De verbouwing/uitbreiding komt voor rekening en risico van WILA. Met initiatiefnemer is in een anterieure overeenkomst afgesproken dat de plan- en ontwikkelkosten voor rekening van initiatiefnemer zijn en ook eventuele planschade. Voor de rest brengt het plan geen verhaalbare kosten met zich mee voor de gemeente.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Gezien de aard en schaal van de beoogde ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geen vooroverleg gevoerd.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de vooroverlegpartners wel op de hoogte zijn gesteld met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan.

Rijkswaterstaat Oost Nederland en het Waterschap Rijn en IJssel hebben aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot opmerkingen.

7.2.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen naar voren brengen.
Daarna neemt de Gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan en neemt daarbij ook een standpunt in met betrekking tot eventueel ingediende zienswijzen. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit ter inzage gelegd.

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Goorseweg 7 Lochem' vanaf 18 juni 2015 tot en met 29 juli 2015 (6 weken) ter inzage gelegen.

In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het voorliggende bestemmingsplan is daarom ongewijzigd door de gemeenteraad vastgesteld.