

Bijlage Berekening oppervlaktematen

2.1 algemeen

In het bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht en omgeving is de oorspronkelijke bestemming 'Tuincentrum' uit het bestemmingsplan Overvecht gesplitst in de bestemmingen 'Wonen' en 'Detailhandel'. Hierbij is aansluiting gezocht bij de feitelijke situatie. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft in de aangehaalde uitspraak overwogen dat de gemeenteraad voldoende heeft gemotiveerd dat enige afstand tussen de woning en het bedrijfsgebouw gewenst is. In deze herziening wordt dan ook vastgehouden aan de beide bestemmings- en bouwvlakken.

2.2 perceelsgrootte in bestemmingsplan Overvecht (1982)

De onderhavige percelen hebben blijkens het bestemmingsplan Overvecht de bestemming 'Tuincentrum'. Op de bestemmingsplankaart is een bouwvlak ingetekend, dat over de gehele breedte van het bestemmingsvlak – het perceel – loopt. In de regels, behorende bij dat bestemmingsplan, is in de bestemming ten hoogste één dienstwoning met een inhoud van ten hoogste 400 m³ toegestaan. Zie bijlage 4 Uitsnede uit plankaart bestemmingsplan Overvecht (1982).

Er is door de appellanten geen opgave gedaan van de totale perceelsgrootte van de desbetreffende percelen. Zij hebben aangegeven dat er op grond van het bebouwingspercentage van 35 % in het bestemmingsplan van 1982 een bebouwingsmogelijkheid bestaat van 4.865 m². Deze bebouwingsmogelijkheid geldt voor alle gebouwen en bijbehorende bouwwerken gezamenlijk, dus zowel voor het tuincentrum als voor de dienstwoning.

De berekende totale perceelsgrootte zou, uitgaande van bovenstaande gegevens, $(100/35) \times 4865$ m² = 13.900 m² bedragen.

2.3 perceelsgrootte in bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht en omgeving

Het verschil in te bebouwen oppervlakte zoals door de appellanten genoemd en die door de gemeente is berekend, vindt zijn oorsprong in een aantal factoren.

2.3.1 verschil in terreingrootte

In de eerste plaats is er een verschil tussen de gegevens ten aanzien van de terreinoppervlakte op grond van de berekening van de grootte van de bestemmingsvlakken in de digitale verbeelding en de oppervlakte op grond van de uitkomst van hetgeen de eigenaren hebben aangegeven in hun beroepschrift. Zie hiervoor onder paragraaf 2.2.

De gemeente kan niet anders dan uitgaan van de som van de oppervlakten van de bestemmingsvlakken in de digitale verbeelding. Blijkens die gegevens bedraagt de totale oppervlakte van de bestemmingen 'Detailhandel' en 'Wonen' 12.622 m² + 1.448 m² = 14.070 m²: een verschil van 170 m² ten opzichte van de uitkomst in paragraaf 2.2.

In bijlage 3 Planvergelijking zijn de bestemmingen in het bestemmingsplan van 1982 en die in de 2e herziening over elkaar gelegd. Met inachtneming van het gegeven dat de plankaart uit 1982 niet digitaal tot stand is gekomen, mag worden geconcludeerd dat de bestemmingsvlakken één op één op elkaar passen. Er zijn de gemeente geen formele gegevens bekend die zouden moeten leiden tot een uitkomst zoals de eigenaren aangeven.

2.3.2 vergroting bebouwd oppervlak woonhuis

Voorts is de gemeente in het betwiste plan, bij de bepaling van het bebouwingspercentage en het daarvan afgeleide te bebouwen oppervlak uitgegaan van het bebouwd oppervlak van het oorspronkelijke woonhuis ter grootte van 120 m². In 1993 hebben burgemeester en wethouders bouwvergunning verleend voor de vergroting van de bedrijfswoning na verkregen vrijstelling als bedoeld in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Die vergroting bedroeg ruim 50 m². Deze vergroting was niet meegenomen bij de bepaling van de bebouwingsmogelijkheden op grond van het in 2009 vastgestelde bestemmingsplan.

Zie hiervoor ook bijlage 5 Oppervlaktematen bestemmings- en bouwvlakken.

2.4 bebouwd oppervlak in bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht en omgeving

Wanneer op de perceelsoppervlakte van 14.070 m², genoemd in paragraaf 2.3.1, het bebouwingspercentage van 35 wordt toegepast, resulteert dit in een te bebouwen oppervlak van 4.925 m². Dit is 60 m² meer dan de opgave in subparagraaf 2.2.

De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht en omgeving overwogen dat er geen reden aanwezig is om bouwmogelijkheden van het ter plaatse gevestigde tuincentrum te verminderen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan Overvecht.

Voor de berekening van het bebouwingspercentage in het bouwvlak van de bestemming 'Detailhandel' is de bebouwde oppervlakte van het woonhuis benodigd. Bij de planvorming van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht en omgeving is uitgegaan van een bouwvlak van de woning ter grootte van 120 m². Zoals hierboven in paragraaf 2.3.2 is uiteengezet, bedraagt de bebouwde oppervlakte van het woonhuis echter 173 m².

In het bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht en omgeving en in deze 2e herziening wordt het bebouwingspercentage gedefinieerd als het getal dat aangeeft hoeveel van het desbetreffende bouwvlak ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en bijbehorende bouwwerken.

De oppervlakte van het bouwvlak in de bestemming 'Detailhandel' bedraagt 5.858 m².

De te bebouwen oppervlakte van de bestemming 'Detailhandel' bedraagt dan het totale oorspronkelijk met bedrijfsgebouwen en woonhuis te bebouwen oppervlak minus het bebouwd oppervlak van het woonhuis: $4.925 \text{ m}^2 - 173 \text{ m}^2 = 4752 \text{ m}^2$. Dat levert een bebouwingspercentage op van 81 % van 5.858 m².

Conclusie: er zijn geen bouwmogelijkheden beperkt.