

Aan de raad.

Agendanummer : 18
Volgnummer : 34
Raadsvergadering : 03 juli 2012
Kenmerk : sector grondgebied
Onderwerp : Bestemmingsplan Geuzenland

Brielle, 22 juni 2012

Beslispunt:

- De Nota zienswijzen Geuzenland vaststellen
- Het bestemmingsplan Geuzenland vaststellen
- Geen exploitatieplan vaststellen

1. Inleiding

In de periode van 20 januari 2011 tot en met 1 maart 2012 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Geuzenland' ter inzage gelegen in het kader van de bestemmingsplanprocedure op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro). In deze periode heeft voor een ieder de mogelijkheid opengestaan mondeling dan wel schriftelijk een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. In de nota zienswijzen Geuzenland zijn de zienswijzen behandeld. Het bestemmingsplan 'Geuzenland' dient gewijzigd vastgesteld te worden.

2. Beoogd effect

Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op het samenvoegen van een aantal bestemmingsplannen tot één bestemmingsplan genaamd "Geuzenland". Het betreffen de bestemmingsplannen die gelden voor een aantal wijken van Brielle zoals Ruggie, Zuurland, Ommeloop, Kleine Goote en anderen. De wijk Nieuwland en de Vesting zijn geen onderdeel van dit ontwerp. De aanleiding tot deze samenvoeging komt voort uit de actualisatieplicht vanuit de Wet ruimtelijke ordening en de wens om het aantal bestemmingsplannen te beperken. In dit ontwerp is het eveneens mogelijk gemaakt om 44 woningen aan de Anna Hoevestraat te realiseren.

3. Argumenten

Het bestemmingsplan dient ter vaststelling voorgelegd te worden aan de gemeenteraad. Tevens wordt voorgelegd om gelijktijdig het besluit te nemen dat op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a Wro, geen exploitatieplan zal worden vastgesteld omdat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. Voor de gronden waar de 44 woningen mogelijk gemaakt worden is een overeenkomst gesloten. Voor het overige worden er geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt

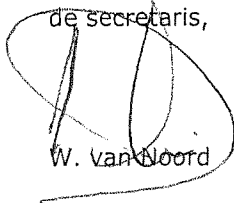
4. Communicatie

Aangezien het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp door de gemeenteraad is vastgesteld wordt op grond van artikel 3.8, lid 4 Wro het raadsbesluit eerst aan Gedeputeerde Staten gezonden. Zes weken na het besluit van de gemeenteraad wordt de vaststelling bekend gemaakt te worden door berichtgeving in de krant "Briels Nieuwsland" en de Staatscourant. Daarna ligt het plan gedurende zes weken ter inzage waarbinnen belanghebbende beroep kunnen instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Alleen degenen die een zienswijzen hebben ingediend of kunnen aantonen dat zij niet eerder hebben kunnen reageren, kunnen beroep indienen.

8. Advies commissie(s)

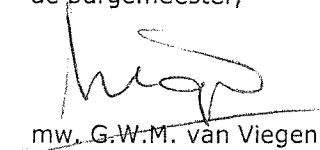
De commissie grondgebied heeft in haar vergadering van 12 juni 2012 positief geadviseerd over dit voorstel.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Brielle,
de secretaris,



W. van Noord

de burgemeester,



mw. G.W.M. van Viegen

Par.

Volgnummer : 34
Kenmerk : sector grondgebied
Onderwerp : Bestemmingsplan Geuzenland

De raad van de gemeente Brielle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 juni 2012,
volgnummer 34;

O V E R W E G E N D E

dat een herziening van de bestemmingsplannen die gelden voor de wijken van Brielle zoals Rugge, Zuurland, Ommeloop, Kleine Goote en anderen, om redenen vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan "Geuzenland", is opgesteld;

dat het voorontwerp van het bestemmingsplan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening aan diverse overleginstanties voor een reactie is verzonden. Indien noodzakelijk zijn de reacties verwerkt in het ontwerp;

dat het ontwerp van het bestemmingsplan "Geuzenland" vanaf 20 januari 2012 tot en met 1 maart 2012 ter inzage heeft gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen omtrent het plan kenbaar te maken;

dat van de terinzagelegging tevoren mededeling is gedaan in de Staatscourant van 18 januari 2012 alsmede in het Briels Nieuwsland van 18 januari 2012 en op de gemeentelijke website;

dat er gebruik is gemaakt van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen en dat deze zienswijzen in de Nota zienswijzen Geuzenland zijn beantwoord en dat het bestemmingsplan Geuzenland gewijzigd vastgesteld dient te worden zoals vermeld in de Nota zienswijzen Geuzenland;

gelet op: artikel artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening

b e s l u i t :

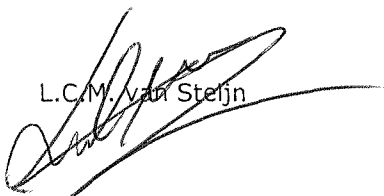
- a. De Nota Zienswijzen Geuzenland vast te stellen;
- b. het bestemmingsplan "Geuzenland" vast te stellen;
- c. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

Aldus besloten door de gemeenteraad van Brielle
in de openbare vergadering van 3 juli 2012,

de griffier,

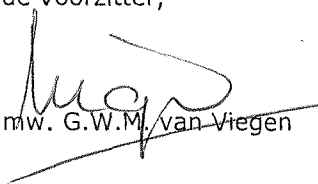
L.C.M. van Steijn

Par:



de voorzitter,

mw. G.W.M. van Viegen



Brielle

Geuzenland

Nota zienswijzen

20 april 2012

Inhoud

Inleiding	5
Beantwoording zienswijzen.....	5
Reclamant 1	7
Reclamant 2	7
Reclamant 3	7
Reclamant 4	8
Reclamant 5	8
Reclamant 6	8
Reclamant 7 – Waterschap Hollandse Delta	9
Reclamant 8 – TenneT TSO B.V.....	9
Reclamant 9 – Kamer van Koophandel	9
Reclamant 10 – Provincie Zuid-Holland	9
Reclamant 11 – Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond.....	9
Bijlage 1: Uitsnede Plankaart Ommeloop.....	11
Bijlage 2: Kaart vrijstelling ex artikel 19, lid 2 WRO Ommeloop.....	12
Bijlage 3 : Uitsnede ontwerpbestemmingsplan ter plaatse van de Ommeloop.....	13

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Geuzenland' heeft in de periode van 20 januari 2012 tot en met 1 maart 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen tegen het ontwerpplan worden ingediend. Deze termijn is wettelijk bepaald en dient strikt te worden toegepast. De laatste dag waarop dit kon, was 1 maart 2012. Er zijn elf zienswijzen ingediend, die alle binnen de gestelde termijn zijn ontvangen.

In hoofdstuk 2 van deze Nota zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Per zienswijze is aangegeven of deze al dan niet gegrond is en of het plan wordt gewijzigd.

Er zijn enkele ambtshalve aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd. In hoofdstuk 3 en op de bijgevoegde wijzigingskaarten is beschreven op welke wijze het ontwerpbestemmingsplan bij vaststelling wordt gewijzigd.

Beantwoording zienswijzen

Reclamanten brengen de volgende zienswijzen naar voren. Deze zienswijzen worden hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet, dat de onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet worden genoemd niet bij onze beoordeling worden betrokken. De zienswijzen worden onderstaand apart samengevat en vervolgens beoordeeld. De zienswijzen 1 t/m 6 zijn geanonimiseerd. Het zwaartepunt van de zienswijzen van reclamant 1 t/m 6 ligt op het punt van groen en parkeren rond het wooncomplex Ommeloop. Om die reden zal eerst onderstaand een vergelijk worden gemaakt tussen het vigerende bestemmingsplan Ommeloop en het ontwerpbestemmingsplan Geuzenland. Aangezien reclamanten 1 t/m 6 wonen in de nabijheid van het wooncentrum Ommeloop zal het vergelijk beperkt blijven tot deze omgeving. Tevens zal in het vergelijk de verleende vrijstelling ex artikel 19, lid 2 WRO d.d. 23 april 2007 meegenomen worden.

1) Vigerend bestemmingsplan Ommeloop

In de toelichting van het vigerende bestemmingsplan Ommeloop (voor plankaart zie bijlage 1) staat dat al het verkeer in de wijk bestemmingsverkeer is. Er zijn geen doorgaande routes door de wijk naar de naast liggende wijken. De wijk Ommeloop wordt ontsloten door de Watering waarop de woonstraten via uitritten ontsloten worden. In de inrichting van de woonstraten zijn auto's ondergeschikt aan de woonfunctie. Er is naar gestreefd om zoveel mogelijk op eigen terrein te parkeren. Voor het service-woon-centrum Ommeloop werd voorzien om op het binnenterrein te parkeren en een gedeelte onder een carport. Er mag geparkeerd worden op de bestemming Verkeer, Openbare en bijzondere doeleinden en op de oprit bij de woning op de bestemming Tuin. Op de bestemming Groenvoorziening mag niet geparkeerd worden maar daar mogen wel wandelpaden en speelplaatsen worden aangelegd. De bestemming Groenvoorziening wordt aangetroffen langs de straat de Watering, een straathoek in de straat Wiel en rond het service-woon-centrum Ommeloop¹. Uit het vigerende bestemmingsplan Ommeloop blijkt dat er veel mogelijkheden zijn om parkeervoorzieningen te realiseren op diverse bestemmingen.

2) Vrijstelling ex artikel 19, lid 2 WRO

Op 23 april 2007 is de nu onherroepelijke vrijstelling ex artikel 19, lid 2 WRO verleend voor de realisatie van 200 woningen met bijbehorende voorzieningen (zie bijlage 2) op en rond de gronden van het service-woon-centrum Ommeloop. Het gebied is opnieuw ingericht en de gronden kunnen onder andere gebruikt worden voor wonen, verkeer, parkeren, groenvoorzieningen, speelplaatsen, wandelpaden en andere voorzieningen.

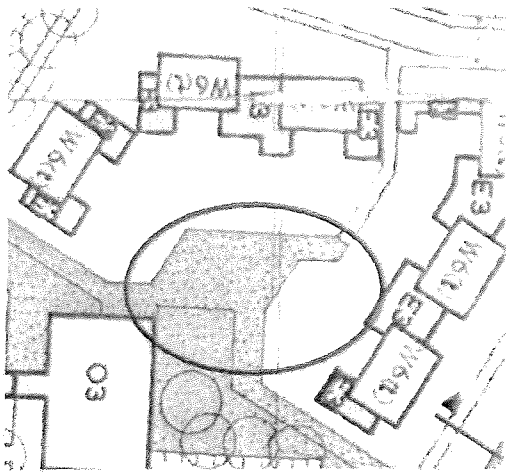
3) Geuzenland

In het ontwerpbestemmingsplan Geuzenland hebben de gronden rond het service-woon-centrum Ommeloop de bestemming Groen en Verkeer-Verblijfsgebied toebedeeld gekregen. De gronden met de

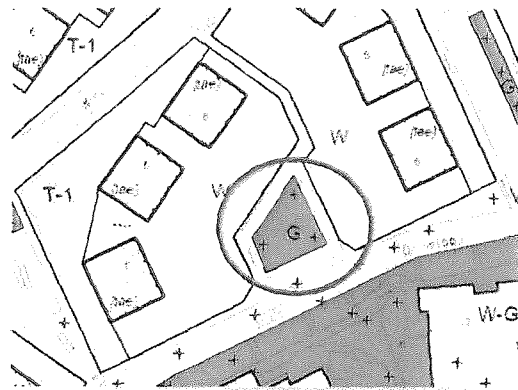
¹ Voor de leesbaarheid gebruiken wij overal in onze tekst de term "service-woon-centrum Ommeloop" voor de 200 woningen aan de Ommeloop.

bestemming Groen zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, paden, speelvoorzieningen, etc.², met daaraan ondergeschikt wegen en straten met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie en parkeervoorzieningen. Op de bestemming Groen kunnen dus alleen wegen en paden en parkeervoorzieningen worden aangelegd als de hoofdfunctie Groen behouden blijft. Het is daardoor niet mogelijk om gronden met de bestemming Groen in zijn geheel te transformeren naar wegen, paden en parkeervoorzieningen, deze moeten altijd ondergeschikt blijven aan de hoofdbestemming. De gronden met de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied zijn onder andere bestemd voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie, parkeervoorzieningen, etc.

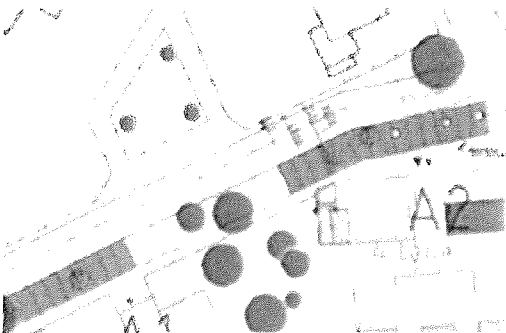
Uit bovenstaande vergelijking blijft dat de gronden rond het service-woon-centrum Ommeloop bestemd zijn conform het vigerende bestemmingsplan en de verleende vrijstelling ex artikel 19, lid 2 WRO. Op 1 januari 2010 zijn de digitale vereisten uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden, evenals de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (RO Standaarden 2008). Door deze wettelijke bepalingen zijn er andere benamingen voor de bestemmingen gebruikt. De gronden zoals op onderstaande kaartuitsnede is weergegeven hebben door de wijziging in de benaming een kleine wijziging in het gebruik gekregen. Het omcirkelde gebied heeft de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied en Groen gekregen. Uit de feitelijke situatie blijkt dat hier op de bestemming Groen geen parkeervoorzieningen gerealiseerd zullen worden. Dit omdat het parkeren altijd ondergeschikt moet blijven aan de hoofdbestemming Groen en het gebied te klein is om een plantsoen met parkeren te realiseren.



vigerend bestemmingsplan Ommeloop ↑



(ontwerp)bestemmingsplan Geuzenland ↑



vrijstelling ex artikel 19, lid 2 WRO ↑



Luchtfoto gebied ↑

Uit het bovenstaande blijkt dat de gronden in het (ontwerp)bestemmingsplan Geuzenland bestemd zijn conform de regelingen zoals deze van toepassing waren in de voorafgaande bestemmingsplannen en de verleende vrijstelling ex artikel 19, lid 2 van de WRO.

² Zie verder artikel 10 van de regels behorende bij het (ontwerp)bestemmingsplan Geuzenland.

Reclamant 1

Zienswijze

De integratie van het vigerende bestemmingsplan Ommeloop is niet consequent doorgevoerd.

- a. Het stukje openbaar groen op de hoek Watering 12 en Ommeloop is geen openbaar groen meer maar was dit wel;
- b. Het plantsoen direct achter het pand Watering 12 is in omvang kleiner dan de oorsprong en hier kunnen nu parkeerplaatsen gerealiseerd worden;
- c. Het gebied Ouderencentrum Ommeloop als park te benoemen waardoor de mogelijkheid om binnen dit gebied extra parkeerplaatsen te realiseren uitgesloten kan worden.

Beantwoording

- a. De gronden op de hoek Watering 12 en Ommeloop hebben de bestemming Verkeers-Verblijfsgebied gekregen in het (ontwerp)bestemmingsplan Geuzenland. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen en daardoor nog steeds bestemd als openbaar groen.
- b. In het (ontwerp)bestemmingsplan Geuzenland is een onderscheid doorgevoerd tussen voetpaden en groen. Uit de feitelijke situatie blijkt dat er rond het plantsoen direct achter het pand Watering 12 voetpaden aanwezig zijn. Deze zijn op de verbeelding weergegeven met de bestemming Verkeers-Verblijfsgebied. Op deze bestemming kunnen inderdaad parkeerplaatsen worden aangelegd. De feitelijke situatie laat zien dat hier geen mogelijkheden voor zijn.
- c. De gronden rond het service-woon-centrum Ommeloop hebben de bestemming Groen gekregen. Op deze bestemming is parkeren ondergeschikt aan het groen. Het is daardoor niet mogelijk om deze gronden alleen te gebruiken voor parkeren. Er moet altijd een evenwicht zijn tussen het aanwezige groen en het parkeren. Er is bestemd conform bestaand gebruik en de verleende vrijstelling ex artikel 19, lid 2 WRO.

Conclusie

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

Reclamant 2

Zienswijze

- a. Het stukje openbaar groen op de hoek Watering 12 en Ommeloop is geen openbaar groen meer maar was dit wel;
- b. Het plantsoen direct achter het pand Watering 10 is in omvang kleiner dan de oorsprong en hier kunnen nu parkeerplaatsen gerealiseerd worden;
- c. Het gebied Ouderencentrum Ommeloop als park te benoemen waardoor de mogelijkheid om binnen dit gebied extra parkeerplaatsen te realiseren uitgesloten kan worden.

Beantwoording

Voor beantwoording a t/m c zie bij reclamant 1. Bij beantwoording van b dient men in plaats van Watering 12 het adres Watering 10 te lezen.

Conclusie

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

Reclamant 3

Zienswijze

- a. Het is ongewenst om extra parkeermogelijkheden te realiseren bij en rondom het (ouderen)Servicecentrum Ommeloop;

- b. Door de ontwikkeling van de Ommeloop is veel groen verloren gegaan en nog meer groen als parkeervoorziening te bestemmen is een slecht idee.

Beantwoording

- a. De gronden rond het service-woon-centrum Ommeloop hebben de bestemming Groen gekregen. Op deze bestemming is parkeren ondergeschikt aan het groen. Het is daardoor niet mogelijk om deze gronden alleen te gebruiken voor parkeren. Er moet altijd een evenwicht zijn tussen het aanwezige groen en het parkeren. Er is bestemd conform bestaand gebruik en de verleende vrijstelling ex artikel 19, lid 2 WRO.
- b. Zie beantwoording a.

Conclusie

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

Reclamant 4

Zienswijze

- a. Het is ongewenst om extra parkeermogelijkheden te realiseren bij en rondom het (ouderen)Servicecentrum Ommeloop;
- b. Door de ontwikkeling van de Ommeloop is veel groen verloren gegaan en nog meer groen als parkeervoorziening te bestemmen is een slecht idee.

Beantwoording

Zie beantwoording bij reclamant 3.

Conclusie

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

Reclamant 5

Zienswijze

- a. Het is ongewenst dat er een mogelijkheid wordt geboden om het aantal parkeerplaatsen rond het wooncentrum Ommeloop uit te breiden en hiervoor groen op te offeren;
- b. Een toename van het aantal parkeerplaatsen zal overlast veroorzaken

Beantwoording

Voor beantwoording a en b zie de beantwoording bij reclamant 3.

Conclusie

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

Reclamant 6

Zienswijze

De integratie van het vigerende bestemmingsplan Ommeloop is niet consequent doorgevoerd.

- a. Met name de bestemming groen van het vigerende bestemmingsplan is niet consequent doorgevoerd, waardoor er meer parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden.

Beantwoording

Zie de beantwoording bij reclamant 3.

Conclusie

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

Reclamant 7 – Waterschap Hollandse Delta

Zienswijze

- a. Het bouwvlak op de bestemming "Nutsvoorziening" ten behoeve van het rioolgemaal aan de G.J. v.d. Boogerdweg te Brielle is te klein vanwege de aanwezige kelder.
- b. Bij regel 4.2.1.c dient de maximale bouwdiepte verruimt te worden na 8 meter, dit is de bestaande bouwdiepte.
- c. Bij regel 4.2.2.c dient de maximale bouwhoogte verruimt te worden na 4 meter, dit is de bestaande bouwhoogte.

Beantwoording

A t/m c: De ingebrachte zienswijzen zullen worden toegekend vanwege de bestaande feitelijkheid.

Conclusie

De verbeelding en de daarbij behorende regels van het bestemmingsplan 'Geuzenland' worden aangepast conform het verzoek van Waterschap Hollandse Delta.

Reclamant 8 – Tennet TSO B.V.

Zienswijze

- a. Binnen de plankaart is geen rekening gehouden met de zakelijke rechtstrook van de 150kV-verbinding 'Geervliet – Europoort'. De belemmerende strook heeft naar weerszijde een breedte van 27,5 meter uit het hart van de hoogspanningsverbinding (totaal 55 meter).

Beantwoording

- a. Op de verbeelding is deze belemmerende strook per abuis niet weergegeven en zal alsnog op de verbeelding worden geplaatst. In de regels zal de dubbelbestemming worden opgenomen.

Conclusie

De verbeelding en de daarbij behorende regels van het bestemmingsplan 'Geuzenland' worden aangepast conform het verzoek van Tennet TSO B.V.

Reclamant 9 – Kamer van Koophandel

Zienswijze

De kamer van Koophandel Rotterdam geeft aan geen zienswijzen te hebben tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

Reclamant 10 – Provincie Zuid-Holland

Zienswijze

De provincie Zuid-Holland geeft aan geen zienswijzen te hebben tegen het ontwerpbestemmingsplan omdat er geen ontwikkelingen zijn die strijdig zijn met het provinciale beleid.

Conclusie

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

Reclamant 11 – Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Zienswijze

De VRR heeft in het kader van het overleg zoals genoemd in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, geadviseerd om een aantal voorzieningen te realiseren, teneinde de zelfredzaamheid en de mogelijkheid voor de hulpverlening te vergroten. De VRR verwijst hiervoor naar haar brief van 29 maart 2010. De VRR geeft aan dat zij de hiervoor genoemde onderdelen niet kan terug vinden in het ontwerpbestemmingsplan.

In voornoemde brief worden de onderstaande onderdelen genoemd:

1. Om de kans op een leidingbreuk te verkleinen, geldt dat in overleg met de leidingbeheerder Gasunie maatregelen getroffen behoren te worden om de ongestoorde ligging van de buisleidingen

te garanderen. Hierbij kan de ligging van de buisleiding zichtbaar benadrukt worden, bijvoorbeeld door middel van bebording of een ondergrondlint. Het bevoegd gezag dient in overleg met de leidingbeheerder Gasunie vast te stellen of afdoende constructieve en veiligheidsmaatregelen zijn getroffen, conform het gestelde in de regelgeving inzake buisleidingen.

2. In overleg treden met de Regionale Brandweer Rotterdam-Rijnmond District Zuid Hollandse Eilanden en de mogelijkheden voor verbetering van de geconstateerde knelpunten ten aanzien van de bereikbaarheid, primaire en secundaire bluswatervoorzieningen in het plangebied bespreken en waar mogelijk op te lossen.
3. Voorziene ontwikkelingen behoren te voldoen aan de bereikbaarheid, ontsluiting en bluswatervoorziening zoals gesteld conform de richtlijnen van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR). Dit behoort ter goedkeuring worden voorgelegd aan de afdeling Brandveiligheid van de Regionale Brandweer Rotterdam-Rijnmond District Zuid Hollandse Eilanden.
4. Draag zorg voor een goede voorlichting in instructie van de aanwezigen personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne Denk vooruit ("Rampen vallen niet te plannen. Voorbereidingen wel").

Beantwoording

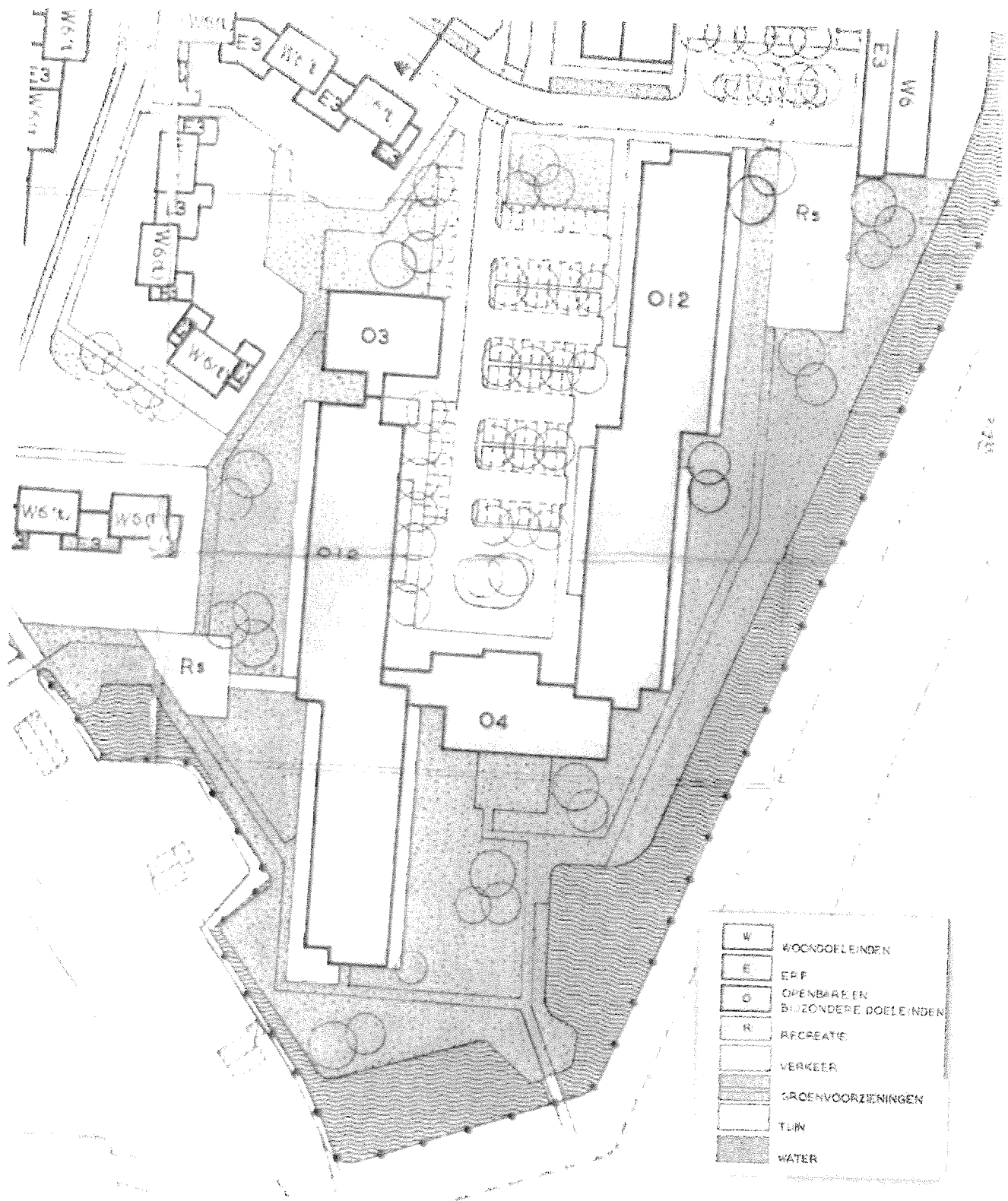
Hieronder volgt een beantwoording van de vier hierboven genoemde punten.

1. In het (ontwerp)bestemmingsplan worden, behoudens de 44 woningen aan de Anna Hoevestraat te Brielle, geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De ontwikkeling van de 44 woningen aan de Anna Hoevestraat is niet in de nabijheid van een buisleiding. De ontwikkeling is besproken met de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond en deze heeft daar positief over geadviseerd. Het advies is als bijlage bij het (ontwerp)bestemmingsplan Geuzenland bijgevoegd en is daarmee een integraal onderdeel van het (ontwerp) bestemmingsplan Geuzenland.
2. Het (ontwerp)bestemmingsplan Geuzenland biedt geen mogelijkheid om eventuele knelpunten ten aanzien van de bereikbaarheid, primaire en secundaire bluswatervoorzieningen in het plangebied op te lossen. Dit is een uitvoeringskwestie die binnen de gemeente Brielle de juiste aandacht heeft en waarvoor in overleg wordt getreden met de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond.
3. Zodra er in de toekomst nieuwe ontwikkelingen zullen plaatsvinden binnen de grenzen van het (ontwerp)bestemmingsplan Geuzenland, zal de juiste aandacht gegeven worden aan de bereikbaarheid, ontsluiting en bluswatervoorziening.
4. De campagne Denk vooruit ("Rampen vallen niet te plannen. Voorbereidingen wel") is door de gemeente Brielle uitgedragen en is aanwezig op de website www.brielle.nl.

Conclusie

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

Bijlage 1: Uitsnede Plankaart Ommeloop



The site plan shows the layout of the University of Illinois at Chicago campus. Buildings are represented by solid black shapes, and trees are shown as circles of varying sizes. Streets are indicated by dashed lines. The plan is oriented with North at the top. Key buildings are labeled A1, A2, B, C, and D. A legend in the bottom right corner explains the symbols used for various features like buildings, trees, and parking. A scale bar and a north arrow are also present.

Legend:

- Building
- Tree
- Path
- Street
- Parking
- Open Space
- Water
- Other

Scale: 1" = 100'

North Arrow: (Symbol pointing North)

Notes:

- Building A1: 100,000 sq. ft.
- Building A2: 100,000 sq. ft.
- Building B: 100,000 sq. ft.
- Building C: 100,000 sq. ft.
- Building D: 100,000 sq. ft.

Site Data:

- Total Area: 100,000 sq. ft.
- Building Area: 100,000 sq. ft.
- Open Space: 100,000 sq. ft.
- Water: 100,000 sq. ft.
- Other: 100,000 sq. ft.

Bijlage 3 : Uitsnede ontwerpbestemmingsplan ter plaatse van de Ommeloop

