

## Motivering aanvaardbaarheid overschrijding bouwhoogte (concept)

Stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan voor het Centrum van Emmeloord zijn een ruimtelijke vertaling van de opbrengsten van het zogenaamde 'open plan proces'. Gedurende het algehele proces waren wensen, ideeën en standpunten, van zowel belangstellenden als belanghebbenden, gecombineerd met het algemeen belang en programma/behoefte voor de langere termijn, de ingrediënten voor de planvorming. Planvorming is in verschillende stadia, in de geest van het 'open plan proces' middels openbare bijeenkomsten, met de samenleving gedeeld en doorontwikkeld tot het definitief plan. De katernen (stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan, uitwerkingsagenda, programmaexploitatie) van dit centrumplan zijn op 10 juli 2017 en 17 oktober 2017 door de gemeenteraad vastgesteld. Hiermee zijn ze de afwegings- en beoordelingskaders voor nieuwe initiatieven in het centrum van Emmeloord alsook onderlegger voor de specifieke uitvragen en invulling van (deel)gebieden en/of specifieke locaties.

De stedenbouwkundige structuur van het plan sluit aan op die van het bestaande appartementencomplex 'Residence De Deel' en woon-werkgebouw het Aandeel.

Het gaat hier om een afwijking die ruimtelijk vooraf is ingecalculeerd, maar niet zonder meer is toegestaan. Alleen indien de afbreuk die wordt gedaan aan het aanwezige straat- en bebouwingsbeeld onevenredig is, is deze ruimtelijk niet toelaatbaar.

Het gaat hier om straat- en bebouwing die bestaat uit een afwisseling van wonen, verkeer, busstation, groen, kantoren en andere voorzieningen met de bijhorende levendigheid die te verwachten valt bij het beeld en de beleving van een stadskern. Juist de afwisseling in het bebouwingsbeeld in hoogtes, vormgeving, volumes en uitstraling is kenmerkend voor een stadskern en maakt het als zodanig herkenbaar. Volgens het college is er met het toestaan van een gebouw van 4 bouwlagen (13,4 m) in plaats van 3 bouwlagen geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat en een deugdelijke inpassing in de bestaande stedelijke structuur en straat- en bebouwingsbeeld. Het gebouw sluit goed aan op de hoogte van het Aandeel van 17 m, de Residence van 14 meter. Mede omdat de vierde woon-/bouwlaag terug ligt is de invloed op de omgeving beperkt.

Het verhogen van het gebouw wonen met 1 bouwlaag is een afwijking, maar zeker niet een afwijking die onevenredig afbreuk doet aan het hierboven geschetste straat- en bebouwingsbeeld. De bovenste laag is een zogenaamde "set back" waarbij deze laag terug ligt ten opzichte van onderliggende bouw-/woonlagen en/of insnedes. Hierdoor is deze laag minder prominent aanwezig.

De gebouwen zijn los van elkaar en op een afstand van elkaar gepositioneerd waarbij de onderlinge hoogtes geen direct of nadelig effect op elkaar hebben.

Om deze redenen achten wij het verantwoord dat gebouwen ook in hoogte van elkaar kunnen verschillen.

Daarnaast blijkt uit de bezonningsstudie dat een gebouw van 4 bouwlagen geen norm overschrijdende schaduw hinder veroorzaakt op omliggende gebouwen.