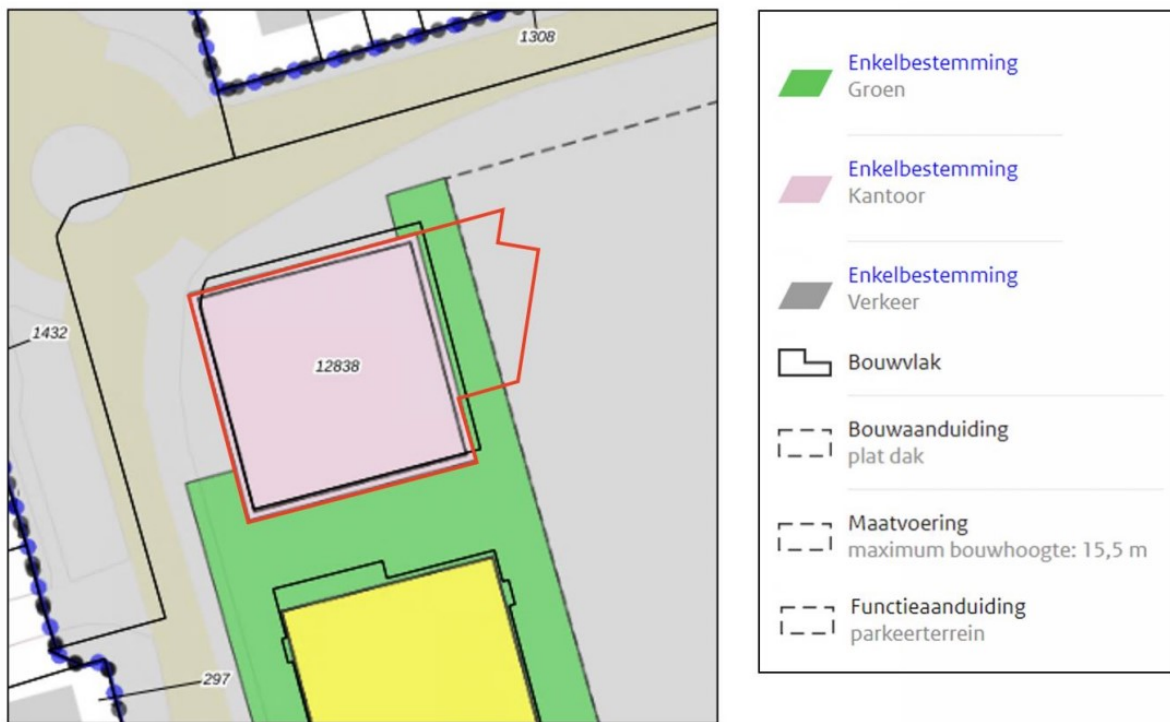


## Bijlage 3 strijdigheden bestemmingsplan

In de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 2) zijn de strijdigheden uitgewerkt. In dit document zijn enkel de strijdigheden weergegeven, zodat uw raad inzichtelijk heeft waar de vvgb betrekking op heeft.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorend bij het vigerende bestemmingsplan “Emmeloord, de Deel – Stadshart” opgenomen. Met de rode omlijning is de begrenzing van het projectgebied indicatief aangegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

### 1.3.3 Strijdigheid

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op een gecombineerd kantoor- en woongebouw. Een woonfunctie is ter plaatse van het projectgebied niet toegestaan.

Daarnaast is het beoogde bouwplan beperkt buiten het geldende bouwvlak geprojecteerd en wordt met een beoogde bouwhoogte van 17,05 meter niet voldaan aan de toegestane maximale bouwhoogte van 15,5 meter. Tevens wordt het gebouw niet voorzien van een plat dak, terwijl deze op basis van het geldende bestemmingsplan uitsluitend is toegestaan.

Ook wordt opgemerkt dat binnen de geldende bestemming 'Groen' een in- en uitrit ten behoeve van een ondergrondse parkeergarage behorende bij het kantoor- en woongebouw is beoogd. Binnen de bestemming 'Groen' is in de regels van het bestemmingsplan "Emmeloord, de Deel – Stadshart" tevens de aanduiding 'parkeergarage' opgenomen (niet opgenomen ter plaatse van het projectgebied). Ter plaatse van deze aanduiding is een toegang ten behoeve van een ondergrondse parkeergarage toegestaan. Het ontbreken van deze aanduiding ter plaatse van het projectgebied, impliceert dat een dergelijke toegang ter plaatse van het projectgebied niet is toegestaan. Hierbij wordt opgemerkt dat binnen de bestemming 'Groen' wel in- en uitritten ten behoeve van aangrenzende percelen zijn toegestaan.

Tot slot is ter plaatse van het projectgebied een parkeergarage (stallinggarage) voorzien. Op de verbeelding in het geldende bestemmingsplan is geen functieaanduiding 'parkeergarage' opgenomen. Voor het gebouw ten zuiden gesitueerd van het voorgenomen bouwplan, het wooncomplex 'Residence De Deel', is op de verbeelding wel expliciet een functieaanduiding 'parkeergarage' van toepassing. Omdat voor die locatie wel deze bewuste functieaanduiding is opgenomen op de verbeelding, is te concluderen dat de parkeergarage in het voorgenomen project, een strijdigheid binnen de bestemming 'Kantoor' is.

In afbeeldingen 1.3 en 1.4 is, vooruitlopend op de nadere beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling, weergegeven dat het bouwplan slechts beperkt afwijkt van respectievelijk het bouwvlak en de maximale bouwhoogte.

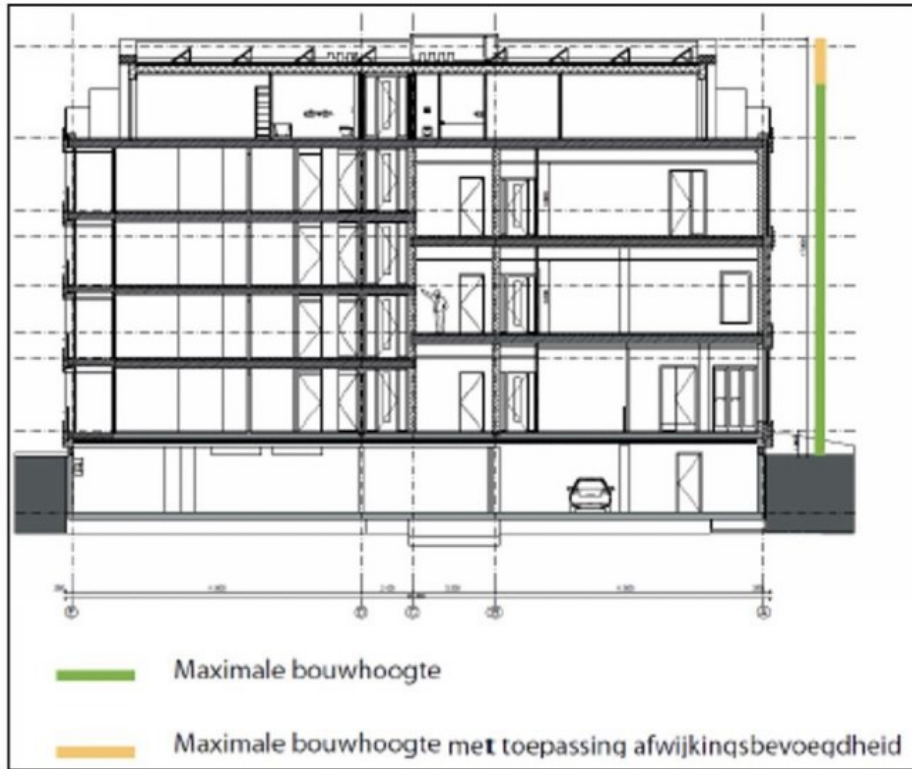


Afbeelding 1.3 Bouwplan t.o.v. het geldende bouwvlak (Bron: ruimtelijke plannen, bewerkt door BIZ.nu)

### Uitleg afbeelding 1.3

In het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming kantoor. Binnen de bestemming is een bouwvlak opgenomen. In de afbeelding hierna is de bestemming weergegeven, waarbij de binnenste zwarte lijn de bouwvlakgrens is. Het aangevraagde bouwplan is gesitueerd buiten het bouwvlak, maar binnen de bestemming kantoor (zie afbeelding 1.3).





Afbeelding 1.4 Weergave afwijking van de maximale toegestane bouwhoogte (Bron: Heeren 3 Architecten)