

## Ruimtelijke onderbouwing realisering dienstwoning bij camping De Watermolen te Opende ten behoeve van de uitgebreide procedure (Wabo projectbesluit, dossiernummer 2017-0302)

### Omschrijving van het project

Camping De Watermolen aan de Opendeweg 26 in Opende is de afgelopen jaren enorm opgeknapt. Dit leidde dit jaar tot de uitverkiezing tot beste camping van Nederland. Nu ligt ter beoordeling voor een aanvraag om omgevingsvergunning van de exploitant / initiatiefnemer voor het realiseren van een nieuwe dienstwoning op het recreatieterrein. Op het terrein is al een dienstwoning aanwezig. Deze zal na realisering van de nieuwe dienstwoning zijn functie verliezen doordat zij, volgens de verklaring van de exploitant / initiatiefnemer, wordt betrokken bij de receptie of onderdeel van de bistro wordt.

### Toetsing aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan

Ter plaatse gelden de bestemmingsplannen 'Buitengebied Grootegast' en 'Buitengebied Grootegast 2010 – Gedeeltelijke herziening 2014'. De betreffende percelen zijn hierin bestemd voor 'Recreatie-Verblijfsrecreatie'. Binnen deze bestemming mag niet meer dan één dienstwoning worden gebouwd. Aangezien de exploitant / initiatiefnemer heeft verklaard, dat de huidige dienstwoning zijn functie zal verliezen, levert dit geen strijdigheid op met het bestemmingsplan.

De strijdigheid met genoemde bestemmingsplannen zit hem in de overschrijding van de maximaal toegestane goothoogte van een dienstwoning. Artikel 23.2.8. sub c. geeft aan, dat de goothoogte niet meer dan 3,50 m mag bedragen. In de bestemmingsplannen is geen mogelijkheid opgenomen om hiervan af te wijken. Ook de ministeriele regeling (artikel 4 Bijlage II Besluit omgevingsrecht) biedt geen soelaas op dit punt. Medewerking aan het plan is enkel mogelijk op grond van de uitgebreide procedure (Wabo projectbesluit).

Nu de aanvraag strijdig is met de geldende bestemmingsplannen, kan de omgevingsvergunning eerst na een ruimtelijke procedure verleend worden, waarvoor deze ruimtelijke onderbouwing als motivering tot afwijking van het geldende bestemmingsplan dient.

### Ruimtelijke overwegingen

Doordat in het bouwplan wordt gewerkt met een asymmetrisch dak hebben de goten diverse hoogtes. De lage goot zal circa 3,3 meter bedragen en de hoge goot circa 5,7 meter.



**Locatie nieuwe dienstwoning**

Ruimtelijke onderbouwing dienstwoning Camping De Watermolen

Behoort bij besluit van d.d.

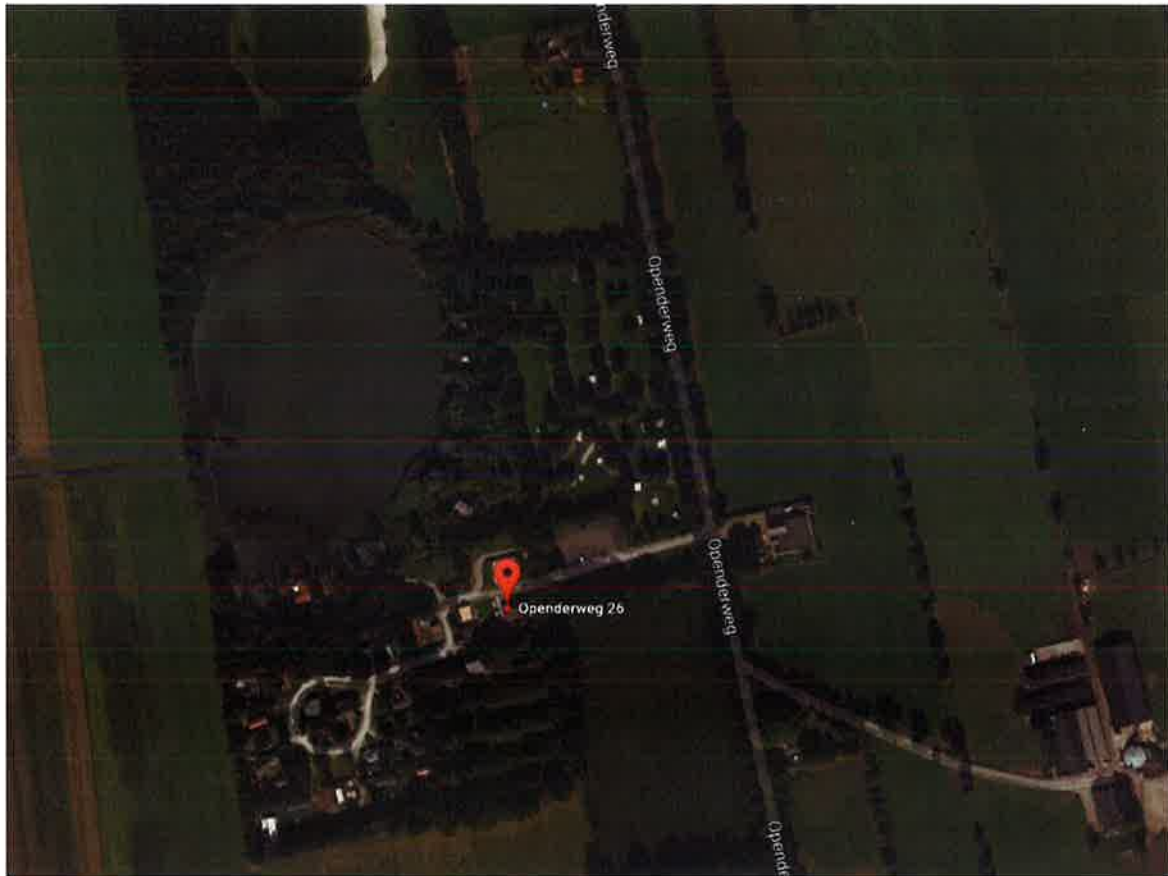
- 5 DEC. 2017

*[Handwritten signature]*  
Afdelingshoofd Ruimte

Het bouwplan kan zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving beschouwd het verschil in goothoogtes goed verdragen. De woning wordt aan het meertje gesitueerd. Ter plaatse is al een aantal watervilla's en waterchalets aanwezig, die elk hun eigen vormgeving hebben. Net als deze gebouwen komt de dienstwoning in deze besloten groene omgeving goed tot zijn recht. De welstandscommissie adviseerde positief over het bouwplan.

Vanuit overig gemeentelijk beleid alsook vanuit provinciaal beleid beschouwd, bestaan er geen bezwaren tegen het bouwvoornemen.

Bovenstaande beoordeling van de aanvraag op zijn ruimtelijke aspecten leidt tot het oordeel dat er geen zwaarwegende argumenten of beperkingen zijn die zich verzetten tegen het bouwplan op het recreatieterrein en dat daarmee de aanvraag ruimtelijk aanvaardbaar is.

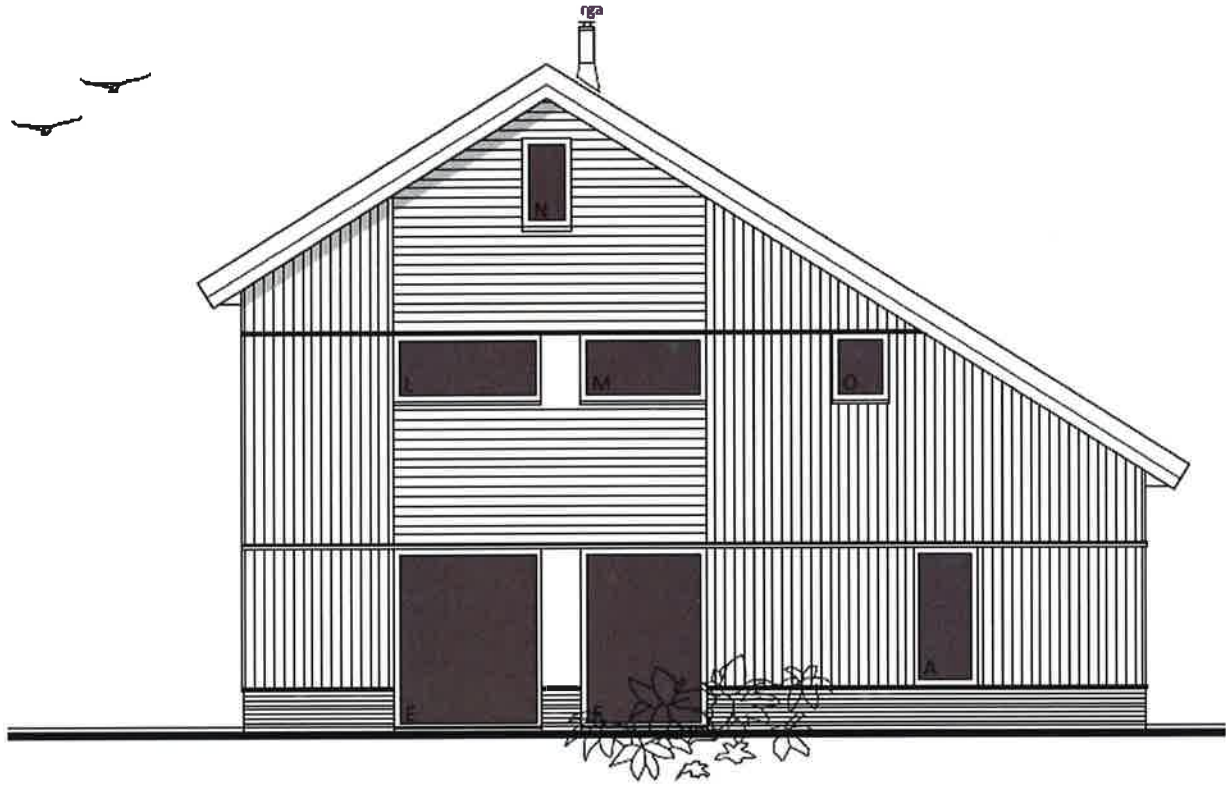


Directe omgeving camping.

#### Maatschappelijke en economische verantwoording

De ontwerp-omgevingsvergunning zal zes weken ter inzage liggen. Tijdens deze periode bestaat voor eenieder de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

De kosten die gepaard gaan met het plan worden door de exploitant / initiatiefnemer gedragen. Alle kosten komen voor rekening van de exploitant / initiatiefnemer.



# Linkergevel

Aanzicht nieuwe dienstwoning.

