

Escaperoom Drenthe
Wittelterweg 24
7986 PK Wittelte

Datum
14 december 2022

Zaaknummer
316648

Uw brief

Uw kenmerk

Onderwerp
Vergunning escaperoom(s) Wittelterweg 24 Wittelte

Geachte heer, mevrouw,

Op 12 november 2021 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het toevoegen van een extra activiteit middels escaperoom(s) op het huidige bedrijf aan de Wittelterweg 24 te Wittelte. Wij hebben uw aanvraag geregistreerd onder zaaknummer 316648. Wilt u bij vragen of overleg dit nummer bij de hand houden, zodat wij u vlot van dienst kunnen zijn?

Start en gereed melden bouw

Nu de vergunning is toegekend wilt u aan de slag.

Meld ons wanneer u start met de werkzaamheden. Doe dit online via:

https://www.gemeentewesterveld.nl/Inwoners/Bouwen_en_verbouwen/Vergunningen_en_meldingen/Bouwwerkzaamheden_melden_of_afmelden

Onze toezichthouder controleert tijdens de bouw de werkzaamheden en of er volgens de voorschriften wordt gebouwd. Ook als de werkzaamheden zijn afgerond meldt u dit online.

Burgerlijk wetboek

Het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening 2022 is de aanvrager voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd tot een bedrag van € 1.714,65. Voor betaling van dit bedrag ontvangt de aanvrager separaat een betalingsbeschikking. Bij deze nota wordt vermeld op welke wijze de aanvrager eventueel bezwaar kan aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Publicatie

We publiceren het besluit in de lokale huis-aan-huis krant De Westervelder Wolder Courant en op onze website. Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na bekendmaking op 14 december 2022 rechtstreeks beroep instellen bij de rechtbank.

14 december 2022

2 / 9

Meer informatie

Als u nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met de gemeente via telefoonnummer 14 0521 en via info@gemeentewesterveld.nl.

Deze brief komt uit een geautomatiseerd systeem en is daarom niet ondertekend.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders

de heer W. Smit
omgevingsregisseur

bijlagen:

- brochure "Bezwaar en Beroep".

Omgevingsvergunning

Diever, 8 december 2022

Burgemeester en Wethouders hebben op 12 november 2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning uitgebreide procedure ontvangen voor het toevoegen van een extra activiteit middels escaperoom(s) op het huidige bedrijf aan de Wittelterweg 24 in Wittelte, kadastraal bekend als gemeente DVR00, sectie I, nummer 946. Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer 316648.

Besluit

Burgemeester en wethouders zijn van plan, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen aan de heer H. Pot, wonende te Wittelte.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten en is getoetst aan:

Bouwen

aan artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

(artikel 2.1 lid 1 onder c j° 2.12 lid 1 onder a onder 3° Wabo)

De vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Wij hebben de ontwerp-beschikking gepubliceerd op 12 oktober 2022 in de lokale huis-aan-huis krant, op ruimtelijke plannen en op onze website. Belanghebbenden konden binnen zes weken na publicatie zienswijzen inbrengen. Er zijn gedurende de termijn van zes weken geen zienswijzen tegen de ontwerpbeschikking ingebracht.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stuk bijgevoegd:

1. Aanvraagformulier omgevingsvergunning
2. Plattegrond Tekening (gewijzigd 22-06-22)
3. Toelichting bij verzoek tot behandeling van de aanvraag Escaperoom Drenthe Wittelterweg 24 Wittelte
4. RHO - ruimtelijke onderbouwing Escaperoom Drenthe – Wittelte
5. Instemming omgeving
6. Aerius berekening escaperoom en theehuis.

Beroepsclausule

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen. Voor meer informatie over deze clausule verwijzen wij u naar de bijlage.

Namens burgemeester en wethouders,

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders

de heer W. Smit
omgevingsregisseur

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de beschikking van de omgevingsvergunning, van 14 december 2022 aan de heer H. Pot voor het project van het toevoegen van een extra activiteit middels escaperoom(s) op het huidige bedrijf aan de Wittelterweg 24 in Wittelte.

Procedureel.....	5
Bouwen (artikel 2.10 Wabo).....	6
Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.12).....	8

Procedureel

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 16 mei 2022. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met [aantal] dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Wet milieubeheer

Op 16 november 2021 is het bouwplan uitgezet naar de Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe (hierna: RUD) voor advies omtrent de eventuele milieuaspecten die van toepassing zijn op het bouwplan. Op 15 december 2021 is een advies uitgebracht dat voor de verandering is een melding op grond van het activiteitenbesluit nodig (type B). Op 16 mei 2021 is er een milieumelding (type B) ingediend voor de uitbreiding voor de escaperoom(s).

Ter inzage legging

Van 13 oktober 2022 tot en met 23 november 2022 heeft het ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Bouwen (artikel 2.10 Wabo)

Inhoudelijke beoordeling

- Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied Diever 1997 en heeft daarin de bestemming Beekdalen C. Het bouwplan is in overeenstemming met de bestemming en voldoet niet aan de daarbij behorende bebouwingsvoorschriften.
- De Welstands- en Monumentencommissie West Overijssel – Zuidwest Drenthe ‘Het Oversticht’ heeft geen advies over het bouwplan uitgebracht omdat het een interne ontwikkeling is en wij een welstandsadvies niet noodzakelijk achten.
- De bouwaanvraag voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening.
- Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit.
- Voor het bouwwerk is geen vergunning ingevolge de Erfgoedwet 2016 of een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening vereist.

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Op de bouw van het bouwwerk zijn van toepassing de eisen van het Bouwbesluit. De eindcontrole ligt bij de afdeling Ruimte en Ontwikkeling.

- Het bouwtoezicht dient ten minste twee dagen voor de aanvang van het bouwproces in kennis te
- Na de bouw van het bouwwerk is het verboden dit bouwwerk in gebruik te geven of te nemen indien één van de volgende omstandigheden zich voordoet:
 - Het bouwwerk is niet gereed gemeld bij het bouwtoezicht;
 - Er is niet gebouwd overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning.

Wij wijzen u er op dat de gemeente uw omgevingsvergunning activiteit bouw kan intrekken indien u niet binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning, met de bouwwerkzaamheden bent begonnen.

Ook als de bouw langer dan 26 weken aaneengesloten stilligt, bestaat die mogelijkheid.

(art. 4.1 bouwverordening gemeente Westerveld, art. 59 lid 1 onder c en d van de Woningwet)

In het algemeen zal gebruik worden gemaakt van deze bevoegdheid wanneer:

- de regels of omstandigheden zodanig veranderen dat de omgevingsvergunning niet opnieuw zou kunnen worden afgegeven;
- van de omgevingsvergunning geen gebruik gemaakt gaat worden;
- het stilliggen van de bouw overlast oplevert;
- de omgevingsvergunning is afgegeven op basis van onjuiste gegevens. In dit geval hoeven de 26 weken niet te worden afgewacht.

Verder is nog van toepassing:

- De overige bepalingen uit de gemeentelijke bouwverordening zijn uiteraard ook van toepassing.
- Op grond van het bepaalde in het Burgerlijk Wetboek is het verboden zonder toestemming van de direct aangrenzende burens te bouwen in, op of boven grond die aan hen toebehoort.
- Indien u huurder van de woning bent dient u voor het (ver)bouwen eveneens toestemming te hebben van de eigenaar.

- Voor het melden van de “aanvang” en “voltooing” van de bouwwerkzaamheden dient u tweemaal een foto te sturen; met de start en van het eindresultaat. Deze kunt u mailen naar info@gemeentewesterveld.nl onder vermelding van het bouwadres en het zaaknummer.
- Indien tijdens de ontgravingen archeologische vondsten worden gedaan, worden de werkzaamheden stil gelegd teneinde nader archeologisch onderzoek uit te voeren. De vondsten dienen gemeld te worden bij de ambtenaar belast met Monumentenzorg & erfgoedbeleid.
- Alle kosten die direct of indirect nodig zijn om de bouwwerkzaamheden uit te kunnen voeren waarvoor u met deze omgevingsvergunning (beschikking) toestemming heeft gekregen zijn voor rekening van de vergunninghouder. Dit geldt zowel voor werkzaamheden op het eigen erf (of gehuurde erf) als de aangrenzende kadastrale percelen. Het verleggen van bijvoorbeeld kabels en/of leidingen in gemeentegrond naar aanleiding van een beschikking zijn voor rekening van de vergunninghouder.
- Volgens de keur van het Waterschap is het verboden binnen kernzones en beschermingszones te bouwen. Nadere informatie kunt u inwinnen bij het desbetreffende waterschap.

Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- indieningsvereisten Regeling omgevingsrecht;
- Bouwbesluit;
- bouwverordening;
- geldende bestemmingsplan.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.12)

Inhoudelijke beoordeling

Het perceel waarop de bouwaanvraag betrekking heeft, is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied Diever 1997 en heeft daarin de bestemming Beekdalen C. Het bouwplan is in overeenstemming met de bestemming en voldoet niet aan de daarbij behorende bebouwingsvoorschriften.

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Artikel 7 lid 1
Hierin zijn de gronden aangegeven voor het gebruik van de gronden. De gronden zijn bestemd voor de uitoefening van sociaal economische doeleinden als een agrarisch bedrijf. Deze bestemming laat het gebruik van escaperoom(s) niet toe.

Hierbij hebben wij het volgende overwogen:

De afwijking van het bestemmingsplan betreft het toevoegen van de activiteit 'escaperoom(s)'.

Deze activiteit vindt plaats in de bestaande bebouwing. Daarnaast is de activiteit kleinschalig en is de invloed op de omgeving gering. Verder is het project in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten op zowel rijks-, provinciaal als gemeentelijk niveau en veroorzaakt het geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving.

Conclusie

Wij zijn dan ook van mening dat het verlenen van een omgevingsvergunning voor dit project in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- RHO-ruimtelijke onderbouwing Escaperoom Drenthe – Wittelte;
- Instemming omgeving;
- Aerius berekening escaperoom en theehuis;
- Situatietekening.