

Besluit omgevingsvergunning (uitgebreide procedure)

Datum omgevingsvergunning: 19 april 2011

Kenmerk:

Dossiernummer (SBA): 2011/0012/OG/01

Op 24 januari 2011 hebben wij een verzoek ontvangen van J.A.C. Antes, Langeweegje 10A, 4434 NE Kwadendamme om een omgevingsvergunning te verlenen op het perceel Langeweegje 10A te Kwadendamme voor het uitbreiden van Berkenhof's Tropical Zoo, kadastraal bekend gemeente Borsele, sectie U nummers 713, 279 (ged.) en 280 (ged.).

Besluit omgevingsvergunning

Gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij u de omgevingsvergunning te verlenen.

Wij verlenen de omgevingsvergunning onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. Het oprichten, veranderen of veranderen van de werking of het in werking hebben van een inrichting of mijnbouwwerk;
2. Het (ver)bouwen van een bouwwerk;
3. Het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk en brandveiligheid;
4. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.

Voor een nadere procedurele en inhoudelijke motivering van het besluit en voorschriften op dit besluit, verwijzen wij naar de aan dit besluit gehechte vervolgbladen.

Procedure

Wij hebben dit besluit voorbereid volgens de uitgebreide procedure van paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Wij hebben de aanvraag beoordeeld aan paragraaf 2.3 van de Wabo. Daarnaast hebben wij de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). De aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften en daarom verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning.

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten zenden wij mee met het besluit als gewaarmerkte stukken:

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning;
- Akoestisch rapport van 13 december 2010 nr. IL.1018.RO1 opgesteld door Kraaij Akoestisch Adviesbureau;
- Kadastrale tekening schaal 1:1500;
- Bladnr. BA-01, Situatie en terrein bestaand, d.d. 01-04-2010;
- Bladnr. BA-02, Situatie en terrein nieuw, d.d. 19-01-2011;
- Bladnr. BA-03, Gevels bestaand en nieuw, d.d. 08-11-2010;
- Bladnr. BA-04, Plattegrond, d.d. 19-01-2011;
- Bladnr. BA-05, Situatie en beplanting, d.d. 31-01-2011;
- Uitbreiding Berkenhof's Tropical Zoo te Kwadendamme, Beheersbaarheid van Brand 2007, Maatregelpakket I, Rapportnr: 2100185, Versie: 002, d.d. 31-01-2011;
- Uitbreiding Vlindertuin Berkenhof, Werktekening fundering, tek. nummer: F01, d.d. 20-10-'10;
- Statische berekeningen, Uitbreiding Vlindertuin Berkenhof, Kenmerk: 07.18, Heinkenszand, 23 oktober 2010;
- Verkennend bodemonderzoek, Situatieschets met situering boorplaatsen, peilbuis en fotostanden, tekening nummer: 10MDL101.10/01, d.d. 01-09-2010;
- Verkennend bodemonderzoek, Langeweegje 10A te Kwadendamme, Projectnummer: 10MDL101.10, d.d. 3 september 2010;
- Ruimtelijke onderbouwing "Borsels Buiten, gedeelte Langeweegje 10A, 2011" van 5 januari 2011 opgesteld door Rothuizen van Doorn 't Hooft;
- Bijlagenboek Ruimtelijke onderbouwing "Borsels Buiten, gedeelte Langeweegje 10A, 2011".

Tijdvak omgevingsvergunning

De vergunning wordt voor onbepaalde tijd verleend.

Indienen aanvullende stukken:

Alle stukken die op basis van de voorschriften nog ingediend moeten worden, kunnen digitaal worden ingediend via cvp@borsele.nl onder vermelding van 2011/0012/OG/01. Papieren versies moeten in tweevoud worden ingediend t.a.v. het college van burgemeester en wethouders van Borsele, Postbus 1, 4450 AA Heinkenszand.

Hoogachtend,
 burgemeester en wethouders van Borsele,
 de secretaris, de burgemeester,

Inhoudsopgave

De volgende activiteiten, overwegingen en voorschriften maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend aan J.A.C. Antes voor de uitbreiding van Berkenhof's Tropical Zoo op het perceel Langeweegje 10A te Kwadendamme:

Procedure	4
Het oprichten, veranderen of veranderen van de werking of het in werking hebben van een inrichting of mijnbouwwerk	15
Het (ver)bouwen van een bouwwerk	19
Het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk en brandveiligheid	21
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit	23

Procedure

Projectomschrijving

Het project waarvoor vergunning is aangevraagd, behelst de uitbreiding van Berkenhof's Tropical Zoo. De uitbreiding omvat de realisatie van twee nieuwe kassen en de aanleg van een nieuw parkeerterrein. Het aanbod aan exotische dieren die de Tropical Zoo gaat houden wijzigt/neemt toe. Voor een uitgebreide projectomschrijving wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing "Borsels Buiten, gedeelte Langeweegje 10A, 2011".

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectomschrijving, het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en bijlage I van het Bor is de gemeente in dit geval bevoegd om de omgevingsvergunning te verlenen.

Ontvankelijkheid

Op grond van artikel 2.8 van de Wabo zijn in paragraaf 4.2 van het Bor en in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) regels gesteld over de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning moeten worden ingediend.

Wij hebben de aanvraag aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. De aanvraag bevat voldoende informatie om de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving goed te kunnen beoordelen. De aanvraag is daarom ontvankelijk en wij hebben deze in behandeling genomen.

Terinzagelegging/bekendmaking ontwerp

Vanaf 17 februari 2011 tot en met 30 maart 2011 heeft een ontwerp van het besluit met de bijbehorende stukken ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Daarnaast waren de stukken gedurende genoemde periode ook te bekijken op de gemeentelijke website via www.borsele.nl. De terinzagelegging is vooraf bekend gemaakt in de Bevelandse Bode en Staatscourant van 16 februari 2011 en langs elektronische weg. In de publicatie is mede bekendheid gegeven van de mogelijkheid tot het kenbaar maken van zienswijzen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt.

Conform het bepaalde in artikel 6.12, lid 1 van het Bor zijn gedeputeerde staten en de inspecteur op de hoogte gesteld van het ontwerp van het besluit en de bijbehorende stukken. Deze instanties hebben geen zienswijze ingediend.

Zienswijzen

Samengevat hebben wij de volgende zienswijzen ontvangen:

De heer A.G. Ransijn en mevrouw A.H.M. Ransijn-de Haan, Kwadendamme

Brief van 28 februari 2011, ontvangen op 1 maart 2011 binnen de termijn dat de ontwerp vergunning ter visie heeft gelegen. De zienswijze van de familie Ransijn-de Haan is ingeschreven onder nummer 11.3861.

Zienswijze

1. Indieners vragen wie de bouw en de navolging van de plannen volgt nadat een vergunning is afgegeven.

Indieners hebben, aangezien zij zoveel overlast verwachten dat er van rust geen sprake meer zal zijn, de volgende bezwaren tegen de uitbreiding:

Visueel aspect

2. Indieners hebben nu een 'groen' en redelijk vrij uitzicht. In de nieuwe situatie gaat dit uitzicht verloren, aangezien vrijwel alle begroeiing verdwijnt en direct tegen een glazen kassencomplex wordt aangekeken.
3. Indieners vrezen hinder als gevolg van meer verlichting doordat:
 - het avondbezoek aan de kassen toeneemt, terwijl de afstand tot de bebouwing korter wordt en de begroeiing afneemt;
 - het parkeerterrein achter hun perceel verlicht gaat worden.Indieners vrezen het gevoel van 'buiten wonen' hierdoor geheel kwijt te raken.

Geluid en geur

4. In de omgevingsvergunning staat dat, vanwege beperking van geluidsoverlast, na 19.00 uur geen auto's van personeel meer geparkeerd mogen worden aangrenzend aan het erf van de indieners. Indieners vragen wie dat controleert. Daarnaast wordt gevraagd wat zij eraan kunnen doen als auto's al overdag ter plaatse zijn geparkeerd en niet voor 19.00 uur naar de voorgeschreven plaatsen zijn verzet.
5. Indieners merken op dat zij in de nieuwe situatie de parkeerders vrijwel in hun achtertuin krijgen, als deze tenminste niet meer voor op straat parkeren.
6. Gevraagd wordt of de afzuiginstallatie niet aan de eisen ten aanzien van horeca moet worden aangepast. Indieners zijn van mening dat de geur- en geluidsoverlast van de installatie, gelet op de huidige overlast die zij daarvan ondervinden, moet worden teruggedrongen.
7. Indieners vrezen (een toename van) overlast als gevolg van muziek en stemgeluiden van de partijen die worden gegeven. Zij verwachten dat het aantal partijen, om de investeringen terug te verdienen, gaat toenemen.

Planschade

8. Indieners vrezen dat zij als gevolg van de uitbreidingsplannen van de buurman niet meer in staat zijn hun huis te verkopen. Zij zijn van mening dat zij als gevolg van de uitbreiding flinke planschade zullen hebben. Bovendien verwachten zij een zodanige vermindering van hun woongenot dat zij zich over een verhuizing moeten gaan beraden.

Beantwoording

Ad 1.

Tijdens en na realisatie van de plannen voert de afdeling Bouwen en Wonen van de gemeente controles uit, om te bekijken of daadwerkelijk datgene wordt gerealiseerd wat is aangevraagd. Na realisatie van het plan wordt vanwege het college van B&W een opleveringscontrole uitgevoerd. Hierbij wordt de gehele inrichting gecontroleerd op milieutechnische zaken.

Visueel aspect

Ad 2.

Niet ontkend wordt dat de situatie voor de indieners wijzigt. Eén van de nieuwe kassen komt op een afstand van circa 9 meter van hun, 93 meter diepe, achtertuin te staan. De afstand van de nieuwbouw tot de woonbebouwing van de familie Ransijn bedraagt echter meer dan 50 meter. Deze afstand is vrij ruim. De nieuwe kas wordt circa 6,5 meter hoog, wat lager is dan de bestaande kas. De nieuwe kassen zullen, na een aantal jaar, vrijwel volledig door nieuwe beplanting uit het zicht worden onttrokken. De gemeente heeft met de ondernemer een contract afgesloten, waarvan een beplantingsplan (met een onderhouds- en instandhoudingsplicht) onderdeel uitmaakt. Tussen de nieuwbouw en het perceel van de indieners komt een singelbeplanting bestaande uit bomen (essen) en een hoog opgaande onderbeplanting (heesters). Er zal na de realisatie van de nieuwbouw sprake zijn van een overgangperiode waarin de singelbeplanting nog niet tot volle wasdom is gekomen, maar daarna wordt de nieuwbouw door groen gecamoufleerd. De gemeente staat op het standpunt dat de nieuwe situatie, zowel door de situering van de kassen op ruime afstand van bestaande woonbebouwing als door de verplichte landschappelijke inpassing hiervan, ruimtelijk verantwoord is.

Ad 3.

Lichthinder zal (vrijwel) niet aan de orde zijn. De terminologie 'kassen' roept wellicht het beeld op van de fel verlichte gebouwen die gebruikt worden in de tuinbouw. Echter, hier is het gebruik en de vormgeving totaal anders. Uit oogpunt van dierenwelzijn mag (en zal) de verlichting die in de nieuwbouw wordt aangebracht, niet fel zijn. Daarnaast mag, in verband met het dag-/nachtritme van de dieren, de bebouwing maximaal 12 uur per dag worden verlicht. In het kader van de dierentuinvergunning wordt hierop door het Rijk, die de dierentuinvergunning heeft verleend, toegezien. Om 21.00 uur zal het verlichtingssysteem in de nieuwbouw automatisch 'uitschakelen': in een tijdsbestek van een half uur wordt het licht dan geleidelijk gedempt totdat het volledig donker is. De zijwanden van de nieuwbouw bestaan tot een hoogte van circa 3,5 meter uit dichte wanden (zwarte staalplaten met een gepotdekseld profiel), die geen licht doorlaten. Via de opbouw/het dak is lichtuitstraling wel mogelijk, maar in de nok wordt geen verlichting aangebracht. De aanwezige verlichting zal naar beneden schijnen en is, zoals eerder beschreven, niet fel. Lichthinder voor omwonenden ligt daarmee niet in de lijn der verwachting. Temeer omdat om 21.30 uur de kassen altijd donker zullen zijn. Verder wordt het beschrevene onder Ad 2. ook in dit kader herhaald; rondom de nieuwbouw wordt een singelbeplanting aangebracht, die na verloop van tijd de bebouwing grotendeels uit het oog onttrekt.

Het parkeerterrein wordt zo beperkt mogelijk verlicht. Hier worden lage verlichtingsarmaturen, circa 1 meter hoog, aangebracht met een (energiezuinige) LED-verlichting. Rondom het nieuwe parkeerterrein, waarvan het maaiveld overigens ongeveer 1 meter lager ligt dan het perceel van de indieners, wordt een haag aangeplant. Door de combinatie van een beperkt aantal, lage verlichtingsarmaturen, het gebruik van LED-verlichting (groen, zacht licht) en de afscherpende werking van de haag zal lichthinder voor de indieners niet aan de orde zijn.

Geluid en geur

Ad 4.

De exploitant – de ondernemer – is verantwoordelijk voor het exploiteren van de inrichting en voor de naleving van de vergunningvoorschriften. Hij heeft het in zijn macht om overtredingen ongedaan te maken. Indien bij controle blijkt dat vergunningvoorschriften niet

of onvoldoende worden nageleefd, heeft het college van B&W zowel bestuursrechtelijke als strafrechtelijke dwangmiddelen om een overtreding op te heffen. Indien na 19.00 uur het parkeerterrein naast de woning van Langeweegje 12 toch in gebruik blijft, kan daarvan melding worden gedaan. Vanwege het college zal een controle plaatsvinden en wordt actie ondernomen. Om tegemoet te komen aan de vrees van indieners, wordt aan de vergunning een voorschrift toegevoegd dat verplicht tot het plaatsen van een aanwijzing op dit gedeelte van de parkeerplaats met de tekst "PARKEREN NA 19.00 UUR VERBODEN". Voorschrift E 3 is hierop aangepast.

Ad 5.

Voor het parkeren op straat is de exploitant verantwoordelijk. Hij dient er op toe te zien dat geen auto's aan de straat worden geparkeerd. Om de overlast van het parkeren op straat te voorkomen heeft de exploitant geïnvesteerd in de aankoop van een stuk grond aan de achterzijde van de inrichting. Op dit terrein wordt een parkeerterrein gerealiseerd. Hoewel het terrein aansluit aan de tuin van Langeweegje 12, is de afstand van parkeerplaats tot de woning 93 meter. Gezien deze ruime afstand tussen parkeerplaats en woning is geen geluidsoverlast te verwachten. Dit blijkt ook uit de berekening in het akoestisch rapport, behorend bij deze vergunning.

Ad 6.

Om geurhinder te voorkomen is in de vergunning voorschrift H1 opgenomen. Dit voorschrift luidt als volgt.

"Ten behoeve van het voorkomen, dan wel voor zover dat niet mogelijk is het tot een aanvaardbaar niveau beperken van geurhinder worden afgezogen dampen en gassen van het bedrijfsmatig bereiden van voedingsmiddelen die naar de buitenlucht worden geëmitteerd:

- a. ten minste 2 meter boven de hoogste daklijn van de binnen 25 meter van de uitmonding gelegen bebouwing afgevoerd; of
- b. geleid door een doelmatige ontgeuringsinstallatie."

Het stellen en naleven van dit voorschrift is afdoende om geuroverlast te voorkomen dan wel zo veel mogelijk te beperken.

Geluid afkomstig van de afzuiginstallatie moet voldoen aan de gestelde normen ten aanzien van geluid in de vergunning. Het betreft de voorschriften van hoofdstuk E Geluid.

Ad 7.

Om aan de geluidsvoorschriften te kunnen voldoen voor wat betreft muziekgeluid is in het akoestisch rapport een norm berekend. Deze norm voor muziekgeluid is overgenomen in voorschrift E 2. In dit voorschrift is opgenomen dat de muzikinstallatie in de westelijke theeschenkerij maximaal 87 dB(A) en in de oostelijke theeschenkerij maximaal 81 dB(A) mag bedragen. Deze norm is van toepassing op de partijen die binnen de inrichting worden gehouden. Voorschrift E.2 stelt dat de exploitant, indien men meer geluid wil produceren vanwege een festiviteit met live muziek of DJ, een ontheffing kan vragen op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

Om tegemoet te komen aan de zienswijze van indieners en te voorkomen dat onbeperkt ontheffingen kunnen worden gevraagd voor festiviteiten, is besloten voor deze vergunning aansluiting te zoeken bij de regeling uit het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (verder Activiteitenbesluit te noemen). Deze regeling is voor het merendeel van de horeca-inrichtingen van toepassing. In het Activiteitenbesluit is onder artikel 2.21 lid 1.b een verwijzing gemaakt naar de gemeentelijke verordening (APV) waar niet meer dan 12

dagen per kalenderjaar andere festiviteiten mogen plaatsvinden buiten de aangewezen festiviteiten. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de regeling geldt voor de op dat moment geldende APV. De APV wordt jaarlijks vastgesteld.

Om aan de zienswijze tegemoet te komen is geluidsvoorschrift E13 aan de vergunning toegevoegd. Dit voorschrift luidt als volgt:

E3

1. *De waarden bedoeld in voorschrift E.1 zijn voor zover de naleving van deze normen redelijkerwijs niet kan worden gevergd, niet van toepassing op dagen of dagdelen in verband met de viering van:*
 - a. *festiviteiten die bij of krachtens een gemeentelijke verordening zijn aangewezen, in de gebieden in de gemeente waarvoor de verordening geldt;*
 - b. *andere festiviteiten die plaatsvinden in de inrichting, waarbij het aantal bij of krachtens een gemeentelijke verordening aan te wijzen dagen of dagdelen per gebied of categorie van inrichtingen kan verschillen en niet meer mag bedragen dan twaalf per kalenderjaar.*
2. *Bij of krachtens gemeentelijke verordening kunnen voorwaarden worden verbonden aan de festiviteiten ter voorkoming of beperking van geluidhinder.*
3. *Een festiviteit als bedoeld in het eerste lid die maximaal een etmaal duurt, maar die zowel voor als na 00.00 uur plaatsvindt, wordt beschouwd als plaatshebbende op één dag.*

Indieners vrezen ook voor een toename van indirecte geluidhinder door stemgeluid. Menselijk stemgeluid is in principe niet in de beoordeling van de aanvraag om vergunning betrokken. In de regelgeving blijft bij de bepaling van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau het stemgeluid, afkomstig van bezoekers op een onverwarmd en onoverdekt terras, buiten beschouwing. Dit in tegenstelling tot stemgeluid, afkomstig van bezoekers op een terras dat zich bevindt op een binnenterrein. In de onderhavige inrichting is sprake van een onverwarmd en onoverdekt terras. In de dagperiode zal het terras geen overlast veroorzaken, omdat het stemgeluid grotendeels opgaat in het omgevingsgeluid. In de avond- en nachtperiode kan het gebruik van het terras tot geluidoverlast leiden. Om de overlast ten gevolge van stemgeluid te beperken zijn gedragsregels noodzakelijk. Om tegemoet te komen aan de zienswijze is daartoe gedragsvoorschrift E 14 aan de vergunning toegevoegd. Dit voorschrift luidt als volgt.

E 14

Het terras aan de voorzijde van de inrichting gelegen aan het Langeweegje mag na 22.00 uur niet meer worden gebruikt. Op het terras dient dit middels het opschrift "TERRAS NA 22.00 UUR GESLOTEN" te worden aangegeven.

Tevens dient opgemerkt te worden dat op dit terras niet wordt geserveerd, maar alleen wordt gebruikt door het personeel. Verder is er een stroomaansluiting voorhanden waar mensen hun elektrische fiets kunnen opladen.

Planschade

Ad 8.

De gemeente kan zich voorstellen dat de indieners bezwaar hebben tegen de beoogde uitbreiding van de Tropical Zoo, vanwege een toename van de bebouwing en een intensiever gebruik van de aangrenzende gronden. De gemeente moet echter een afweging van belangen maken. Zij is van mening dat de beoogde uitbreiding ruimtelijk en functioneel acceptabel is én niet leidt tot een onacceptabel woon- en leefklimaat voor omwonenden, waarbij overigens niet wordt ontkend dat de woonsituatie wijzigt. De keuze tot het verlenen van medewerking aan de uitbreiding kan inhouden dat omwonenden enige planschade ondervinden. Zij die van mening zijn planschade te leiden als gevolg van de, in de omgevingsvergunning geboden, nieuwbouw- en gebruiksmogelijkheden kunnen zich beroepen op artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van dit artikel kunnen zij, na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning, bij de gemeente een planschadeclaim indienen. De Borselse gemeenteraad heeft een planschaderegeling vastgesteld waarin is vastgelegd op welke wijze dergelijke claims worden afgehandeld.

Conclusie

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van de omgevingsvergunning.

Toevoeging van voorschrift E 3.

"Op de personeelsparkeerplaats moet een aanwijzing aanwezig zijn met de tekst :
"PARKEREN NA 19.00 UUR VERBODEN".

Toevoeging van voorschrift E 13.

1. De waarden bedoeld in voorschrift E.1 zijn voor zover de naleving van deze normen redelijkerwijs niet kan worden gevergd, niet van toepassing op dagen of dagdelen in verband met de viering van:
 - a. festiviteiten die bij of krachtens een gemeentelijke verordening zijn aangewezen, in de gebieden in de gemeente waarvoor de verordening geldt;
 - b. andere festiviteiten die plaatsvinden in de inrichting, waarbij het aantal bij of krachtens een gemeentelijke verordening aan te wijzen dagen of dagdelen per gebied of categorie van inrichtingen kan verschillen en niet meer mag bedragen dan twaalf per kalenderjaar.
2. Bij of krachtens gemeentelijke verordening kunnen voorwaarden worden verbonden aan de festiviteiten ter voorkoming of beperking van geluidhinder.
3. Een festiviteit als bedoeld in het eerste lid die maximaal een etmaal duurt, maar die zowel voor als na 00.00 uur plaatsvindt, wordt beschouwd als plaatshebbende op één dag.

Toevoeging van voorschrift E 14.

Het terras aan de voorzijde van de inrichting gelegen aan het Langeweegje mag na 22.00 uur niet meer worden gebruikt. Op het terras dient dit middels het opschrift "TERRAS NA 22.00 UUR GESLOTEN" te worden aangegeven.

De heer H. Soeteman, Kwadendamme

Mondelinge zienswijze van 16 maart 2011, per e-mail aangevuld op 28 maart 2011. Van zijn ingebrachte zienswijzen is een verslag gemaakt. Dit verslag is ingeschreven onder nummer 11. 5257. De aanvulling is ingeschreven onder nummer 11.5547. De zienswijzen zijn ingediend binnen de termijn dat de ontwerp vergunning ter visie heeft gelegen.

Zienswijze

Indiener woont tegenover de Tropical Zoo. Zijn bezwaren met betrekking tot de beoogde ontwikkeling hebben betrekking op:

Parkeren en verkeer

1. Parkeren en verkeer van bezoekers van de Tropical Zoo vormen een ergernis. Bij een eerdere uitbreiding van de Tropical Zoo werd aangegeven dat aan de voorzijde, ten gunste van het straatbeeld, geen parkeren zou plaatsvinden. In de praktijk is dit wel het geval. De verkeersstromen aan de voorzijde van het gebouw zorgen voor overlast. Indiener wil dat parkeren aan de voorzijde van het gebouw wordt uitgesloten.
2. Er worden geregeld auto's geparkeerd op het terrein van De Koster. Dit terrein ligt direct naast de woning van indiener. Dit leidt tot geluidsoverlast door dichtslaande portieren. Indiener wil dat bezoekers van de Tropical Zoo niet meer parkeren op het terrein van De Koster.
3. Momenteel komt het voor dat buspassagiers in- en uitstappen op de openbare weg. Naast dat dit leidt tot verkeersonveilige situaties, brengt dit geluidsoverlast van draaiende motoren met zich mee. In- en uitstappen van buspassagiers dient op het terrein van de Tropical Zoo plaats te vinden.

Overige overlast

4. Indiener wil, om overlast ten gevolge van komende/vertrekkende bezoekers terug te dringen, dat bezoekers van de Tropical Zoo gebruik maken van een zij-ingang en dat de bestaande ingang aan de zijde van het Langeweegje wordt afgesloten.
5. Bij feesten en partijen komt het voor dat mensen aan de voorzijde van het gebouw gaan staan roken. Dit geeft overlast van stemgeluid. Het is gewenst dat roken aan de achterzijde van het gebouw plaatsvindt.
6. De theeschenkerij tegenover de woning wordt gebruikt voor feesten en partijen. Discolichten zorgen daarbij voor lichthinder en de muziek veroorzaakt enorme geluidsoverlast in de woning. Door het ophangen van gordijnen kan deze hinder worden weggenomen. Feitelijk is deze theeschenkerij ongeschikt voor feesten en partijen. Alleen door adequate isolatie zou deze hinder kunnen worden weggenomen.
7. Aan de voorzijde van de Tropical Zoo is recent een terrasruimte gerealiseerd. Dit terras staat ook op de bouwtekeningen aangegeven. Indiener heeft, vanwege geluidsoverlast, bezwaren tegen de aanwezigheid van een terras aan de voorzijde van het gebouw.

Uitbouw woning

8. Op de bouwtekening die de bestaande situatie aangeeft, staat een uitbouw aan de achterzijde van de woning Langeweegje 10A. In werkelijkheid staat deze uitbouw er niet. Gevraagd wordt wat deze uitbouw omvat.

Planschade

9. Indiener verwacht planschade als gevolg van de beoogde uitbreiding en informeert naar de mogelijkheden om planschade te claimen.

Beantwoording

Parkeren en verkeer

Ad 1.

De exploitant – de ondernemer - is verantwoordelijk voor het exploiteren van de inrichting en voor naleving van de vergunningvoorschriften. Hij heeft het in zijn macht om overtredingen te voorkomen dan wel ongedaan te maken. Om te verhelpen/voorkomen dat auto's en bussen parkeren op de weg of op het terrein bij de overburen (De Koster), heeft de exploitant grond aangekocht aan de achterzijde van de inrichting met het doel hiervan een parkeerterrein te maken. De exploitant zal zorgdragen voor een goede bewegwijzering naar deze parkeerplaats. Hierover vindt overleg plaats met de afdeling Woonomgeving van de gemeente. Verder is in de vergunning een voorschrift hierover toegevoegd (zie verder onder Ad 2. en Ad 3.). Aan de voorzijde van de inrichting blijven enkel een aantal parkeerplaatsen voor minder validen in gebruik (dit wordt ook duidelijk gemaakt middels borden). Bussen met minder valide mensen zullen hier stoppen om de mensen uit en in te laten stappen. Deze bussen zullen nadat iedereen is uitgestapt op het parkeerterrein worden geparkeerd. Parkeren voor overige bezoekers zal niet meer aan de voorzijde van de inrichting plaatsvinden. Door de aanleg van een parkeerterrein aan de achterzijde en daarvan gebruik te maken, wordt vrijwel volledig tegemoet gekomen aan het bezwaar.

Ad. 2. en Ad. 3

Parkeren ten behoeve van de Tropical Zoo, evenals het in- en uitstappen van buspassagiers, dient plaats te vinden op het terrein van de exploitant. Om de bezoekers naar de parkeerplaats van de Tropical Zoo te begeleiden, zullen goede aanwijzingen worden geplaatst. Om de hiervoor genoemde vereisten/maatregelen juridisch te verankeren, is het voorschrift E15 toegevoegd aan de vergunning. Dit voorschrift luidt als volgt.

E15

Om te voorkomen dat op de straat en aan de overzijde van de inrichting wordt geparkeerd dient een goede verwijzing te worden geplaatst naar de parkeerplaatsen voor personenauto's en bussen. Tevens is het verboden om passagiers aan de voorzijde van de inrichting te laten in- en uitstappen. Uitgezonderd minder validen.

Overige overlast

Ad 4.

In het plan is een zij-ingang opgenomen. Doordat de bezoekers verplicht zijn om hun auto's en bussen op het parkeerterrein aan de achterzijde te parkeren zal de zij-ingang een voor de hand liggende ingang gaan vormen. Buspassagiers, uitgezonderd de minder validen, zullen via de zij-ingang het pand in- en uitgaan. Bij avondactiviteiten zullen vertrekkende bezoekers via de zij-ingang naar buiten worden gelaten. Het is niet reëel/wenselijk om de hoofdingang af te sluiten, omdat aan de voorzijde van de Tropical Zoo een parkeerplaats is voor minder validen. Daarnaast maken mensen die per fiets en stroomtrein komen gebruik van deze ingang. Bovendien is het ruimtelijk gewenst dat de Tropical Zoo aan de zijde van het Langeweegje een representatieve uitstraling heeft. De aanwezigheid van een (hoofd)ingang maakt daarvan onderdeel uit.

Ad 5.

Wij kunnen ons voorstellen dit tot overlast leidt. Deze zienswijze heeft geleid tot toevoeging van voorschrift E 14 aan de vergunning. Dit voorschrift luidt als volgt.

E16

Het is niet toegestaan dat aan de voorzijde van de inrichting nabij de ingang een rookplaats wordt gecreëerd. Bij de ingang dient duidelijk te worden aangegeven dat roken hier niet is toegestaan en een verwijzing waar wel een rookplaats aanwezig is.

Ad 6.

Om tegemoet te komen aan deze zienswijze en lichthinder ten gevolge van de lichtinstallatie/discolichten te voorkomen is het volgende doelvoorschrift A.9 aan de vergunning toegevoegd. Hiermee kan de exploitant zelf een maatregel nemen, die het beste past bij zijn bedrijfsvoering. Het voorschrift luidt als volgt.

A 9

De lichtinstallatie/discolichten moet zodanig zijn uitgevoerd dat directe lichtinstraling op lichtdoorlatende openingen in gevels of daken van woningen van derden wordt voorkomen.

De theeschenkerij tegenover de woning van de indiener moet voldoen aan de geluidvoorschriften zoals gesteld in hoofdstuk E. Geluid van de vergunning. Zie hiervoor de beantwoording onder Ad 7. van de ingebrachte zienswijze van de familie Ransijn.

Ad 7.

Om tegemoet te komen aan dit bezwaar is voorschrift E14 aan de vergunning toegevoegd. Voor de onderbouw wordt korthedshalve verwezen naar het gestelde onder Ad 7. van de ingediende zienswijze van de familie Ransijn.

Uitbouw woning

Ad 8.

De uitbouw die op de tekening staat, is een fout in de tekening. Deze uitbouw wordt niet gerealiseerd. Een nieuwe tekening is hierop aangepast en zal bij het definitieve besluit ter visie worden gelegd.

Planschade

Ad 9.

Tijdens het gesprek met de indiener van 16 maart 2011 heeft de gemeente de indiener geïnformeerd over de planschaderegeling. Zie verder de beantwoording onder Ad 8. van de ingebrachte zienswijze van de familie Ransijn.

Conclusie

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van de omgevingsvergunning.
Toevoeging van voorschrift E15.

E15

Om te voorkomen dat op de straat en aan de overzijde van de inrichting wordt geparkeerd dient een goede verwijzing te worden geplaatst naar de parkeerplaatsen voor personenauto's en bussen. Tevens is het verboden om passagiers aan de voorzijde van de inrichting te laten in- en uitstappen. Uitgezonderd minder validen.

Toevoeging van voorschrift E16.

E16

Het is niet toegestaan dat aan de voorzijde van de inrichting nabij de ingang een rookplaats wordt gecreëerd. Bij de ingang dient duidelijk te worden aangegeven dat roken hier niet is toegestaan en een verwijzing waar wel een rookplaats aanwezig is.

Toevoeging van voorschrift A 9.

A 9

De lichtinstallatie/discolichten moet zodanig zijn uitgevoerd dat directe lichtinstraling op lichtdoorlatende openingen in gevels of daken van woningen van derden wordt voorkomen.

Advies

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen aangewezen als adviseur, omdat zij specifieke deskundigheid hebben of betrokken zijn. Gelet op artikel 2.26 Wabo en de artikelen 6.1 tot en met 6.4 van het Bor hebben wij de volgende instanties/bestuursorganen om advies gevraagd:

De dorpsbouwmeester van de gemeente Borsele.

Naar aanleiding hiervan hebben wij het volgende advies ontvangen:

De bebouwing is gelegen in het landelijk gebied van de gemeente Borsele.

De bestaande bebouwing heeft geen karakteristieke Zeeuwse kenmerken. Met de beoogde uitbreiding is aansluiting gevonden bij de bestaande vorm, uitstraling en kleur- en materiaalgebruik.

Gelet op de grotere goothoogte, ten opzichte van de bestaande bebouwing, is er gekozen voor een gevelbekleding van stalen gepotdekselde geveldelen, om aansluiting te vinden bij de karakteristiek van het landelijk gebied.

Dit, en mede gelet op de aan te brengen beplanting, is de beoogde uitbreiding niet in strijd met de redelijke eisen van welstand.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarbij een omgevingsvergunning alleen wordt verleend als een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het tegen vergunningverlening geen bedenkingen heeft. Het gaat hier om een geval als vermeld in artikel 6.5 van het Bor.

Echter, voor de vergunningverlening voor de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' is in casu geen verklaring van geen bedenking is vereist. De gemeenteraad van Borsele heeft in haar openbare vergadering van 16 september 2010, met toepassing van artikel 6.5, lid 3 Bor, besloten dat voor alle gevallen een verklaring zoals bedoeld in artikel 6.5, lid 1 Bor niet vereist is.

Exploitatieplan

Er is geen noodzaak voor het opstellen van een exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro), aangezien het kostenverhaal anderszins verzekerd is (artikel 6.12, lid 2, sub a). De gemeente heeft met de aanvrager een contract gesloten. De gemeenteraad van Borsele heeft bij besluit van 16 september 2010 de bevoegdheid hiertoe gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders.

Kennisgeving besluit

Conform het bepaalde in artikel 6.14 Bor, juncto artikel 2, lid 3 van de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008 wordt de kennisgeving tot verlening van deze omgevingsvergunning, waarbij mede sprake is van een geval als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3, digitaal beschikbaar gesteld.

Het oprichten, veranderen of veranderen van de werking of het in werking hebben van een inrichting of mijnbouwwerk.

1. Inhoudelijke beoordeling

Inleiding

Op 24 januari 2011 is een omgevingsvergunning aanvraag ontvangen van Tropical Zoo, Langeweegje 10a te Kwadendamme met de milieucomponent. De aanvraag betreft een oprichtingsvergunning voor het exploiteren van Tropical Zoo. Hier kunnen bezoekers tegen betaling vlinders en uitheemse diersoorten bekijken. In het bijbehorende horecagedeelte kunnen feesten en partijen worden gehouden. De inrichting heeft een parkeervoorziening van 125 parkeerplaatsen.

Voor het milieugedeelte van de omgevingsvergunning is gebruik gemaakt van de volgende stukken:

- aanvraagformulier milieuverantwoord ondernemen;
- inrichtingstekening van de inrichting schaal 1:100;
- kadastrale tekening schaal 1:5000 tekening;
- akoestisch rapport van 13 december 2010 nr. IL.1018.RO1 opgesteld door Kraaij Akoestisch Adviesbureau

Toelichting

Voor de inrichting is 15-03-2004 en 07-03-2005 een melding in het kader van het Besluit horeca-, sport- en recreatieinrichtingen (nu Activiteitenbesluit) ingediend. Doordat de inrichting wordt uitgebreid met uitheemse diersoorten en een dierentuinvergunning hiervoor is afgegeven kan de inrichting niet meer vallen onder het Activiteitenbesluit maar is vergunningplichting.

Activiteiten en ligging

Het plangebied van Berkenhof's Tropical Zoo is gelegen aan het Langeweegje 10A in het buurtschap Langeweegje behorende tot de kern Kwadendamme in de gemeente Borsele. Voor de uitbreiding van de inrichting is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Voor verdere details hier omtrent wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing die als bijlage bij de aanvraag is toegevoegd.

Inrichting

Bestaande situatie

Voor de inrichting zijn in het verleden twee meldingen gedaan in kader van het Besluit horeca-, sport- en recreatieinrichtingen. De inrichting betrof een vlindertuin met een horecagedeelte en enige parkeerplaatsen.

Nieuwe situatie

De inrichting wordt uitgebreid met een gedeelte voor het houden en bezichtigen van uitheemse diersoorten. De uitbreiding zal er toe leiden dat meer bezoekers een bezoekje aan de inrichting zullen brengen. Doordat er meer bezoekers worden verwacht wordt het parkeerterrein aanzienlijk uitgebreid.

Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer

Op 1 januari 2008 is het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer in werking getreden (hierna te noemen: het Activiteitenbesluit)

De inrichting is een type C-inrichting waarvoor naast de omgevingsvergunning ook regels uit het Activiteitenbesluit van toepassing zijn en de op dat besluit gebaseerde Regeling algemene regels voor inrichtingen milieubeheer. Activiteiten binnen de inrichting die onder het Activiteitenbesluit vallen zijn hieronder vermeld.

- Lozen van afvalwater, dat niet afkomstig is van een bodembeschermende voorziening
- Lozingsactiviteiten

Hoofdstuk 3 van het Activiteitenbesluit stelt specifieke regels voor bovengenoemde activiteiten. Naast deze specifieke regels geldt ook nog een aantal bijbehorende algemene artikelen van het Activiteitenbesluit. Deze algemene artikelen gelden echter uitsluitend voor zover ze betrekking hebben op bovengenoemde activiteiten. Het betreft artikelen uit hoofdstuk 1, afdeling 2.1 en 2.2.

Beoordelingskader

Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder e van de Wabo:

1. betreft het bevoegd gezag bij de beslissing op de aanvraag in ieder geval het bepaalde in artikel 2.14 lid 1 van de Wabo:
 - a. de bestaande toestand van het milieu, voor zover de inrichting of het mijnbouwwerk daarvoor gevolgen kan veroorzaken;
 - b. de gevolgen voor het milieu, mede in hun onderlinge samenhang bezien, die de inrichting of het mijnbouwwerk kan veroorzaken, mede gezien de technische kenmerken en de geografische ligging daarvan;
 - c. de met betrekking tot de inrichting of het mijnbouwwerk en het gebied waar de inrichting of het mijnbouwwerk zal zijn of is gelegen, redelijkerwijs te verwachten ontwikkelingen die van belang zijn met het oog op de bescherming van het milieu;
 - d. de voor het einde van de in artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht bedoelde termijn of de krachtens artikel 3.12, zesde lid, aangegeven termijn ingebrachte adviezen en zienswijzen;
 - e. de mogelijkheden tot bescherming van het milieu, door de nadelige gevolgen voor het milieu, die de inrichting of het mijnbouwwerk kan veroorzaken, te voorkomen, of zoveel mogelijk te beperken, voor zover zij niet kunnen worden voorkomen;
 - f. het systeem van met elkaar samenhangende technische, administratieve en organisatorische maatregelen om de gevolgen die de inrichting of het mijnbouwwerk voor het milieu veroorzaakt, te monitoren, te beheersen en, voor zover het nadelige gevolgen betreft, te verminderen, dat degene die de inrichting of het mijnbouwwerk drijft, met betrekking tot de inrichting of het mijnbouwwerk toepast, alsmede het milieubeleid dat hij met betrekking tot de inrichting of het mijnbouwwerk voert;

Dit houdt in dat ten minste de aspecten genoemd onder a t/m f bij de besluitvorming betrokken moeten worden

2. houdt het bevoegd gezag bij die beslissing in ieder geval rekening met:
 - a. het voor hem geldende milieubeleidsplan;
 - b. het bepaalde in artikel 10.14 en 10.29a van de Wet milieubeheer;

- c. de voor de onderdelen van het milieu, waarvoor de inrichting of het mijnbouwwerk gevolgen kan hebben, geldende richtwaarden, voor zover de verplichting tot het rekening houden daarmee is vastgelegd krachtens of overeenkomstig artikel 5.2 of 5.17 van de Wet milieubeheer;

Dit betekent dat als uitgangspunt wordt genomen overeenstemming met de betrokken aspecten. Onder daartoe nopende omstandigheden heeft het bevoegd gezag echter de mogelijkheid hiervan gemotiveerd af te wijken.

De aanvraag is getoetst aan het gemeentelijke milieubeleidsplan "Duurzaamheidsvisie". Er is geen sprake van strijdigheid

3. en neemt het bevoegd gezag bij die beslissing in ieder geval in acht:

- a. dat in de inrichting of het mijnbouwwerk ten minste de voor de inrichting of het mijnbouwwerk in aanmerking komende beste beschikbare technieken moeten worden toegepast;
- b. de voor de onderdelen van het milieu, waarvoor de inrichting of het mijnbouwwerk gevolgen kan hebben, geldende grenswaarden, voor zover de verplichting tot het in acht nemen daarvan is vastgelegd krachtens of overeenkomstig artikel 5.2 van de Wet milieubeheer, is vastgelegd in of krachtens artikel 5.16 van die wet, dan wel voor zover het inrichtingen betreft voortvloeit uit de artikelen 40, 44 tot en met 47, 50, 51, 53 tot en met 56, 59 tot en met 61, 63, tweede lid, 64, 65 of 66 van de Wet geluidhinder;
- c. in afwijking van onderdeel 2°, neemt het bevoegd gezag, voor zover het de geldende grenswaarden betreft, die voortvloeien uit de in dat onderdeel genoemde artikelen van de Wet geluidhinder, bij de beslissing op de aanvraag om een vergunning voor een inrichting, gelegen op een industrieterrein waarvoor een geluidreductieplan als bedoeld in artikel 67 van de Wet geluidhinder is vastgesteld, het geldende geluidreductieplan in acht;
- d. de aanwijzingen die met betrekking tot de beslissing op de aanvraag krachtens artikel 2.34 door Onze Minister zijn gegeven;
- e. de onderdelen van het advies, bedoeld in artikel 2.26, tweede lid, ten aanzien waarvan in het advies is aangegeven dat daaraan moet worden voldaan, voor zover daardoor geen strijd ontstaat met het bepaalde in de andere onderdelen van dit lid of het tweede lid, of het bepaalde bij of krachtens artikel 2.22.

Dit wil zeggen dat de inrichting in ieder geval moet voldoen aan de eisen, zoals deze gesteld zijn onder a t/m e.

Voor zover het een activiteit betreft als bedoeld in art. 2.14 het eerste lid van de Wabo, kan de omgevingsvergunning slechts in het belang van de bescherming van het milieu worden geweigerd.

Bodem

Bij het bepalen van het bodemrisico van de activiteiten waarvoor deze vergunning wordt aangevraagd en de maatregelen/voorzieningen om tot een verwaarloosbaar risico te komen, is de Nederlandse Richtlijn Bodembescherming (NRB) gehanteerd. Het uitgangspunt is dat het bodemrisico van de activiteiten, ten gevolge van de bodembeschermende maatregelen/voorzieningen, uiteindelijk verwaarloosbaar is.

Geluidhinder

Geluidsoverlast kan optreden door:

- het aankomen en vertrekken van bezoekers;
- de geluidsinstallatie in het horecadeel
- afzuigsystemen van de keuken en Tropical Zoo

Om de geluidsemisatie van de inrichting in beeld te brengen heeft de aanvrager een akoestisch rapport op laten opstellen. In het rapport worden een aantal aanbevelingen gedaan. De aanbevelingen worden aan de vergunning als voorschrift opgenomen teneinde geluidsoverlast te voorkomen dan wel zoveel mogelijk te beperken. Het akoestisch rapport is beoordeeld en in orde bevonden.

Voor details van het onderzoek wordt verwezen naar het akoestisch rapport dat bij de aanvraag is gevoegd.

Energie

De uitbreiding van de inrichting leidt tot een toename van energieverbruik. In de voorschriften worden eisen gesteld aan onderzoek naar energiebesparende maatregelen en registratie van verbruik.

Overige

Verder zijn bij de beoordeling koeling, bodem, geur, luchtkwaliteit en afvalstoffen betrokken. Deze aspecten geven geen nadere overwegingen die er toe kunnen leiden dat de vergunning dient te worden geweigerd

Conclusie

Vorenstaande overwegingen geven geen aanleiding om de vergunning voor dit onderdeel te weigeren .

2. Voorschriften

De voorschriften zijn als aparte bijlage toegevoegd.

3. Toetsingsdocumenten

Wij hebben de volgende toetsingsdocumenten bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- akoestisch onderzoek (Kraaij Akoestisch adviesbureau) d.d. 13 december 2010

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

1. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. het is verboden te bouwen in strijd met de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening, tenzij deze omgevingsvergunning het uitdrukkelijk toestaat;
2. met het bouwen mag niet worden begonnen alvorens vanwege burgemeester en wethouders:
 - het peil is aangegeven;
 - de rooilijnen op het bouwterrein zijn uitgezet;
3. de exacte bouwplaats moet worden aangegeven vanwege burgemeester en wethouders;
4. de stalen potdeksel geveldelen moeten in de kleur zwart uitgevoerd worden. De overige gevelelementen en het dak moeten worden uitgevoerd in polycarbonaat platen;
5. een monster van de te gebruiken geveldelen moet tenminste zes weken voor het uitvoeren van de werkzaamheden worden ingediend ter goedkeuring door of vanwege burgemeester en wethouders. De indiening moet plaatsvinden bij de afdeling Bouwen en Wonen;
6. deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen (gevelelementen) in een uitwendige scheidingsconstructie van een woning, die bepaald overeenkomstig NEN 5087, bereikbaar zijn, moeten, bepaald overeenkomstig NEN 5096, een weerstandsklasse voor inbraakwerendheid hebben van tenminste 2 minuten;
7. er moet steeds tijdig, ten minste een week van tevoren, gemeld worden, de tijdstippen en de plaatsen waar materialen, constructies of onderdelen voor keuring op één of meerdere punten gereed zijn. Deze melding moet plaatsvinden bij de afdeling Bouwen en Wonen;
8. aan de exacte bouwplaats, de aard, de omvang, de vormgeving en de constructies van de te bouwen gebouwen, bouwwerken, installaties, leidingen en andere werken kunnen door burgemeester en wethouders in overleg met hun adviseurs, nadere eisen worden gesteld;
9. een volledig plan ten aanzien van de brandveiligheid, brandpreventie en brandbestrijding, onder andere omvattende de verschillende veiligheden, voorzieningen, brandblusmiddelen en soorten, hoeveelheden en de plaats hiervan moet ter goedkeuring van de centraal brandweercommandant van de gemeente Borsele worden ingediend;
10. Indien voorafgaand aan het bouwen, dan wel tijdens het bouwen, wijzigingen in:
 - de plaats van de werkzaamheden,
 - de aard van de werkzaamheden,
 - aannemer of onderaannemer,optreden, moeten deze wijzigingen binnen twee dagen na het optreden daarvan aan burgemeester en wethouders worden medegedeeld, waarna deze per omgaande zullen mededelen of een aanvraag tot wijziging van deze vergunning moet worden ingediend en of daarvoor leges zijn verschuldigd;

11. het werk moet worden uitgevoerd met inachtneming van de correcties, zoals die in rood zijn aangegeven op de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte tekening;
- brandslanghaspels moeten worden toegepast, op nader te bepalen plaatsen, in de bijeenkomstruimten. Naast iedere brandslanghaspel dient een handbrandmelder geplaatst te worden;
 - de brandscheiding van 60 minuten tussen de bestaande bouw en de nieuwbouw dient door te lopen tot de goothoogte van de nieuwbouw, en daarmee tot boven het dak van de bestaande kas;
 - de brandscheiding van 60 minuten, zie tekening BA-04, dient bij calamiteit altijd gewaarborgd te blijven. Een nadere uitwerking hiervan dient voor uitvoering ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het brandweerburo Borsele;
12. wanneer er grond van de locatie wordt afgevoerd en het elders wordt hergebruikt c.q. toegepast, moet u voldoen aan het Besluit bodemkwaliteit. Op basis van de Nota bodembeheer en de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Borsele heeft de vergunninghouder mogelijk een meldings- en/of onderzoeksplicht. Meer informatie hierover kunt u vinden op onze website of bij de afdeling Ruimtelijke ordening en milieu;
13. alle uitgangspunten, alsmede vanwege burgemeester en wethouders aangegeven aandachtspunten bij bouwcontrole, moeten bij uitvoering worden nageleefd.

2. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

- de Dorpsbouwmeester heeft over de aanvraag advies uitgebracht. Deze is van oordeel dat het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij kunnen instemmen met dit advies;
- de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens maken naar ons oordeel aannemelijk dat het bouwen voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit;
- de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens maken naar ons oordeel aannemelijk dat het bouwen voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de Bouwverordening.

Het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk en brandveiligheid.

1. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. het is verboden te bouwen in strijd met de voorschriften van het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken en de Bouwverordening, tenzij deze omgevingsvergunning het uitdrukkelijk toestaat;
2. dat het pand in gebruik is of in gebruik zal worden genomen overeenkomstig de gewaarmerkte vergunningaanvraag;
3. dat de bouwkundige samenstelling en de indeling van het pand is zoals is aangegeven op de gewaarmerkte plattegrondtekening(en);
4. dat, bij normaal gebruik van de inrichting, er maximaal 200 personen per dag tegelijkertijd in uw pand aanwezig mogen zijn;
5. er moet steeds tijdig, tenminste een week van tevoren, gemeld worden, de tijdstippen en de plaatsen waar materialen, constructies of onderdelen voor keuring op één of meerdere punten gereed zijn. Deze melding moet plaatsvinden bij de afdeling Bouwen en Wonen;
6. het werk moet worden uitgevoerd met inachtneming van de correcties, zoals die in rood zijn aangegeven op de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte tekening:
 - er moet een brandmeldinstallatie (BMI), worden toegepast met een gedeeltelijke ruimtebewaking, detectie in de risicoruimten, met een doormelding naar het openbaar brandmeldsysteem;
 - een definitief plan ten behoeve van de BMI moet opgesteld worden door een deskundige en voor uitvoering ter goedkeuring worden voorgelegd aan het brandweerburo Borsele;
7. indien wijzigingen in:
 - de indeling van het pand,
 - het gebruik van het pand,
 - het maximum aantal toelaatbare personen,optreden, moet een wijziging van de omgevingsvergunning aangevraagd worden.

2. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

- het pand is door de brandweer en afdeling Bouwen en Wonen gecontroleerd op brandveiligheid en akkoord bevonden, mits de bovenstaande voorschriften in acht worden genomen;
- de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens maken naar ons oordeel aannemelijk dat het bouwen voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit;
- de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens maken naar ons oordeel aannemelijk dat het bouwen voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken;

- de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens maken naar ons oordeel aannemelijk dat het bouwen voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de Bouwverordening.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- over het project veelvuldig overleg heeft plaatsgevonden tussen de gemeente en de aanvrager;
- de uitbreiding van Berkenhof's Tropical Zoo leidt tot seizoensverlenging en het aanspreken van een bredere doelgroep, waardoor het toerisme in de Zak van Zuid-Beveland een extra impuls krijgt. Daarnaast zorgt de uitbreiding voor extra werkgelegenheid;
- wij bij collegebesluit van 16 november 2010 hebben ingestemd met de uitbreiding van Berkenhof's Tropical Zoo en hebben toegezegd hieraan medewerking te verlenen door middel van een procedure omgevingsvergunning;
- het bestemmingsplan "Borsels Buiten" (vastgesteld d.d. 26 juni 2007) voor het projectgebied van toepassing is;
- de gronden die onderdeel uitmaken van het projectgebied de bestemmingen "Recreatieve doeleinden", subbestemming "sier- en vlindertuin" (Rsv) en "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde" (AL) kennen;
- het project ten tijde van de aanvraag in strijd was met de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan, omdat:
 - de toegestane maximale bebouwde oppervlakte, zoals voorgeschreven in artikel 30, lid 3.4, sub c, wordt overschreden;
 - de toegestane maximale dakvoetheogte, zoals voorgeschreven in artikel 30, lid 3.4, sub d, wordt overschreden;
 - het hellingspercentage van de hellende dakvlakken minder bedraagt dan datgene wat minimaal is voorgeschreven (strijdigheid artikel 30, lid 3.4, sub g);
 - het nieuwe parkeerterrein van Berkenhof's Tropical Zoo is geprojecteerd op gronden die dit gebruik niet toestaan (strijdigheid met artikel 8, lid 1);
- er in het vigerende bestemmingsplan geen ontheffingsmogelijkheden, alsook wijzigingsbevoegdheden, zijn opgenomen, waarmee de genoemde strijdigheden kunnen worden opgeheven;
- de strijdigheid van het bouw- en inrichtingsplan met de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan kan worden opgeheven door middel van een omgevingsvergunning (voor de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan') ingevolge artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo;
- er ten behoeve van het verzoek tot 'afwijking van het bestemmingsplan' een ruimtelijke onderbouwing is opgesteld (Ruimtelijke onderbouwing "Borsels Buiten, gedeelte Langeweegje 10A, 2011", Rothuizen van Doorn 't Hooft, 5 januari 2011), welke een bijlage vormt bij het besluit omgevingsvergunning en daarvan onderdeel uitmaakt;
- uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het project:
 - past binnen het rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid;
 - ruimtelijk en functioneel goed inpasbaar is in de omgeving;
 - geen (onaanvaardbaar) nadelige milieuhygiënische of duurzaamheidseffecten

- met zich meebrengt;
 - economisch uitvoerbaar is;
 - niet stuit op (onoverkomelijke) bezwaren van de provincie Zeeland en het Waterschap Zeeuwse Eilanden;
- sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'
- voor de vergunningverlening voor de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' geen verklaring van geen bedenking is vereist, aangezien de gemeenteraad van Borsele in haar openbare vergadering van 16 september 2010, met toepassing van artikel 6.5, lid 3 Bor, heeft besloten dat voor alle gevallen een verklaring zoals bedoeld in artikel 6.5, lid 1 Bor niet vereist is;
- er geen noodzaak is voor het opstellen van een exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro), aangezien kostenverhaal anderszins verzekerd is (artikel 6.12, lid 2, sub a). De gemeente heeft met de aanvrager een contract gesloten. De gemeenteraad van Borsele heeft bij besluit van 16 september 2010 de bevoegdheid hiertoe gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders.

2. Voorschriften

De aanvraag, waarvan de ruimtelijke onderbouwing "Borsels Buiten, gedeelte Langeweegje 10A, 2011" (d.d. 5 januari 2011) onderdeel uitmaakt, geeft geen aanleiding om aan dit onderdeel van de omgevingsvergunning nadere voorschriften of voorwaarden te stellen. De gemeente is met de aanvrager een contract aangegaan, waarin afspraken over de inhoud en uitvoering van het project, alsook de project-/procedurekosten, zijn vastgelegd.

VOORSCHRIFTEN OMGEVINGSVERGUNNING
(onderdeel milieu)

I N H O U D

I. BEGRIPPEN	2
II. voorschriften	4
A. Algemene voorschriften	4
A.2. Rapportage, meet- en registratieverplichtingen	4
B. Elektrische installatie	5
C. Brandpreventie en brandbestrijding	5
D. Bodembescherming	5
D.2. Bodemonderzoek	6
E. Geluid	6
F. CV-installatie (vermogen 130 kW op bovenwaarde en hoger)	8
G. Afvalstoffen	9
H. Geur	10
I. Afvalwater	10
J. Energie	11
K. Houden van dieren	11

I. BEGRIPPEN

In deze vergunning worden termen gebruikt die hieronder zijn gedefinieerd.

Bedrijfsriolering

Voorziening voor de afvoer van bedrijfsafvalwater vanuit de inrichting naar een openbaar riool of een andere voorziening voor de inzameling en het transport van afvalwater.

Bodembedreigende stoffen

Stoffen, stofgroepen of preparaten die ingevolge de Nederlandse richtlijn bodembescherming bedrijfsmatige activiteiten zijn aangeduid als (potentieel) bodembedreigend, waaronder:

- a. vloeibare en vaste gevaarlijke stoffen en preparaten die volgens de Wet milieugevaarlijke stoffen als zodanig moeten worden gekenmerkt, evenals waterige oplossingen daarvan;
- b. gevaarlijke afvalstoffen;
- c. organische vloeistoffen en waterige oplossingen of emulsies van organische stoffen, zoals oplosmiddelen, verven en lakken.

Brandbare stof

Stof die met lucht van normale samenstelling en druk onder vuurverschijnselen blijft reageren, ook nadat de ontstekingsbron wordt weggenomen.

Emballage

Glazen flessen tot 5 liter, kunststof flessen of vaten tot 60 liter, metalen bussen tot 25 liter, stalen vaten of fiberdrums tot 300 liter, papieren of kunststof zakken, laadketels.

Emissie

De uitworp van een of meerdere verontreinigende stoffen naar de lucht.

Gebouw (Woningwet)

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Geluidsgevoelige bestemmingen

Gebouwen of projecten, als aangewezen bij algemene maatregel van bestuur krachtens de artikelen 49 en 68 van de Wet geluidhinder (Stb. 1982, 465).

Geluidsniveau in dB(A)

Het niveau van het ter plaatse optredende geluid, uitgedrukt in dB(A), overeenkomstig de door de Internationale Elektrotechnische Commissie (IEC) terzake opgestelde regels, zoals neergelegd in NEN 10651.

Inzamelen

Het ophalen van afvalstoffen bij een persoon die zich van deze afvalstoffen ontdoet door afgifte aan degene die de afvalstoffen ophaalt.

Maximale geluidsniveau (L_{Amax})

De waarde die resteert na toepassing van de meteocorrectieterm C_m (conform de "Handleiding meten en rekenen industrielawaai", uitgave 1999) op de hoogste aflezing van de geluidmeter in de meterstand "fast".

NEN

Een door het Nederlands Normalisatie Instituut (NNI) uitgegeven norm. Zie www.nen.nl

NEN-EN

Een door het Comité Européen de Normalisation opgestelde en door het Nederlands Normalisatie Instituut (NNI) als Nederlandse norm aanvaarde en uitgegeven norm.

Onbrandbaar

Het onbrandbaar zijn overeenkomstig het bepaalde in NEN 6064.

Ontstekingsbron

Een bron waaruit een zodanige hoeveelheid energie vrijkomt, waardoor een ontplofbaar gasmengsel kan worden ontstoken.

Opstellingsruimte

Elke niet als stookruimte aan te merken ruimte waarin een stookinstallatie is opgesteld.

Riolering

Bedrijfsriolering of voorziening voor de inzameling en het transport van afvalwater.

Rodenticiden

Middelen ter bestrijding van knaagdieren.

Stookinstallatie

De c.v.-ketel(s) eventueel gecombineerd met toestellen voor warmwaterbereiding en/of luchtverwarmer(s) met bijbehorende apparatuur.

Stookruimte

Een ruimte bestemd voor het opstellen van een stookinstallatie.

Verontreinigende stoffen

Stoffen, die in de lucht op zichzelf dan wel tezamen of in verbinding met elkaar, hetzij hinder of nadeel voor de gezondheid van de mens kunnen opleveren, hetzij schade kunnen toebrengen aan dieren, planten of goederen.

Woning

Een gebouw of deel van een gebouw dat al dan niet permanent voor bewoning wordt gebruikt en daartoe is bestemd.

Voor zover een norm of richtlijn (zoals DIN, NEN, CPR, SBR, CUR/PBV of BRL), waarnaar in een voorschrift of in de begrippenlijst verwezen wordt, betrekking heeft op de uitvoering van constructies, toestellen en apparaten, wordt bedoeld de vóór de datum, waarop de onderwerpelijke vergunning is verleend, laatst uitgegeven norm of richtlijn met de daarop tot die datum uitgegeven aanvullingen of correctiebladen dan wel voor zover het op voornoemde datum reeds bestaande constructies, toestellen en apparaten betreft de norm of richtlijn die bij de aanleg c.q. installatie van die constructies, toestellen en apparaten geldig was, tenzij in het voorschrift anders is bepaald.

II. VOORSCHRIFTEN

A. Algemene voorschriften

Algemeen

1. De inrichting moet schoon worden gehouden en in een goede staat van onderhoud verkeren.
2. Het aantrekken van vogels, insecten, knaag- en plaagdieren moet worden voorkomen door het treffen van doelmatige bestrijdingsmaatregelen en/of toepassing van afschermingsmethoden.
3. Telkens wanneer in de inrichting plaagdieren of insecten worden waargenomen zoals ratten, muizen, vliegen, mijten, e.d. moeten daartegen doeltreffende bestrijdingsmaatregelen worden genomen.
4. Eventueel toe te passen rodenticiden (bestrijdingsmiddelen voor verdelging van knaagdieren) moeten zodanig zijn uitgelegd dat mens en huisdier daarmee niet zonder meer in contact kunnen komen.
5. Uitmondingen in de buitenlucht van afvoeren en ventilatiesystemen, luchtbehandelingsinstallaties of afzuigsystemen, ten aanzien waarvan in deze vergunning geen andere voorschriften zijn gesteld, moeten zodanig zijn gesitueerd dat van de hierdoor uittredende lucht en de daarin aanwezige stoffen geen hinder wordt ondervonden buiten de inrichting.
6. In de inrichting mogen zich geen andere gevaarlijke (afval)stoffen en/of producten bevinden en van de toegestane gevaarlijke (afval)stoffen en/of producten niet meer dan de maximale hoeveelheden die op de bij het verzoek behorende bescheiden of elders in de vergunning zijn aangegeven.
7. In de inrichting moet tijdens de werktijden altijd ten minste één verantwoordelijk persoon aanwezig zijn, die ter zake kundig is en bekend is met de bestaande veiligheidsmaatregelen, om in geval van een onveilige situatie direct de vereiste maatregelen te treffen.
8. De in de inrichting werkzame personen moeten zodanig zijn geïnstrueerd dat zij de aan hen opgedragen werkzaamheden kunnen verrichten conform deze beschikking. Een kopie van de bij deze beschikking behorende voorschriften moet daartoe altijd op het bedrijf en op een aan betrokkenen bekende plaats ter inzage aanwezig zijn.
9. De lichtinstallatie/discolichten moet zodanig zijn uitgevoerd dat directe lichtinstraling op lichtdoorlatende openingen in gevels of daken van woningen van derden wordt voorkomen.

A.2. Rapportage, meet- en registratieverplichtingen

1. Binnen de inrichting moet een milieulogboek bijgehouden worden; het milieulogboek moet tenminste bevatten:
 - a. een exemplaar van de vigerende milieuvergunningen met bijbehorende voorschriften;
 - b. een registratie van de afgevoerde afvalstoffen;
 - c. een registratie per jaar van het verbruik van gas, elektriciteit en water;
 - d. afschriften van alle installatie- en keuringscertificaten, onderzoeksrapporten en meet-

en / of analyseresultaten die in deze vergunning worden genoemd;
het milieulogboek moet ten minste wekelijks worden geactualiseerd;
het milieulogboek moet te allen tijde aan een vertegenwoordiger van gemeente Borsele kunnen worden getoond.

B. Elektrische installatie

1. De elektrische installatie moet zodanig zijn, dat hiervoor in de omgeving van de inrichting geen storing optreedt in telecommunicatieverbindingen, alsmede in radio- en televisie ontvangst.
2. De elektrische installatie moet voldoen aan de voorschriften zoals aangegeven in de normen NEN 1010.
3. Er dient een zodanige verlichting in de inrichting aanwezig te zijn die ingeschakeld kan worden waarbij een behoorlijke oriëntatie mogelijk wordt gemaakt in de duisternis en waarbij normale werkzaamheden kunnen worden verricht, waaronder begrepen controlewerkzaamheden.

C. Brandpreventie en brandbestrijding

1. Om een begin van brand doeltreffend te kunnen bestrijden, moeten binnen de inrichting voldoende mobiele brandblusapparaten aanwezig zijn.
2. Binnen de inrichting moeten tenminste de op de bij de aanvraag behorende tekening(en) aangegeven brandblusmiddelen op de daarvoor bestemde plaats aanwezig en gebruiksgereed zijn.
3. Een brandblusmiddel moet op een in het oog lopende plaats of wijze zijn aangebracht, onbelemmerd bereikt kunnen worden, in goede staat van onderhoud verkeren en steeds voor direct gebruik beschikbaar zijn.
4. Brandblusmiddelen die op enigerlei wijze niet voldoende herkenbaar zijn (geplaatst in kasten e.d.) moeten zijn aangeduid door middel van een daarvoor geschikt en op afstand zichtbaar pictogram.
Het onderhoud dient te geschieden overeenkomstig NEN 2559.
5. Eenmaal per jaar moeten brandblusmiddelen worden gecontroleerd door een instantie, die is erkend op basis van de Regeling voor de erkenning van onderhoudsbedrijven kleine blusmiddelen, of een ten minste gelijkwaardige instantie.
Een blusmiddel moet zijn voorzien van een label of sticker met daarop de laatste controledatum.
6. De slanghaspels met toebehoren (zoals toevoerafsluiters, haspel, slag, afsluitbare straalpijp, waterlevering en worplengte) moeten voldoen aan de eisen van NEN 3211.

D. Bodembescherming

1. De opslag en het gebruik van bodembedreigende stoffen binnen de inrichting moet zodanig geschieden dat geen verontreiniging van de bodem optreedt.
2. Gemorste of gelekte bodembedreigende stof moet direct worden opgenomen; hiertoe moeten voldoende voorzieningen, zoals geschikte absorptiemiddelen en vaten

aanwezig zijn.

3. Bodembedreigende vloeistoffen moeten worden opgeslagen in goed gesloten emballage die vloeistofdicht is en bestand is tegen de betreffende vloeistoffen.

D.2. Bodemonderzoek

1. Drie maanden voor beëindiging van de bedrijfsactiviteiten moet ter vaststelling van de bodemkwaliteit van de inrichting een bodemonderzoek worden verricht. Op de plaatsen waar bodemverontreinigde stoffen zijn/waren opgeslagen Het onderzoek moet worden uitgevoerd conform de NEN 5740 (of de dan geldende regelgeving).

De analyses moeten worden uitgevoerd door een laboratorium dat een kwaliteitsborgingsysteem hanteert dat gebaseerd is op NEN-EN-ISO/IEC 17025.

In afwijking van de genoemde onderzoeksnorm kan worden volstaan met een andere onderzoeksstrategie als hieromtrent vóór de daadwerkelijke uitvoering van het onderzoek schriftelijke goedkeuring is verkregen van gemeente Borsele. De opzet van het onderzoek moet vooraf ter goedkeuring aan gemeente Borsele worden voorgelegd.

De resultaten van het onderzoek moeten binnen 3 maanden na uitvoering aan het bevoegd gezag worden overgelegd.

De onderzoeksresultaten dienen tevens digitaal aangeleverd te worden ten behoeve van invoer in het BIS/GIS-systeem van de gemeente Borsele.

E. Geluid

1. Voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_{Ar}, L_T) en het maximaal geluidsniveau L_{Amax}, veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting, geldt dat:

a. de niveaus in het onderstaande tabel en tijdstippen niet meer bedragen dan de in die tabel aangegeven waarden;

	07:00-19:00 uur	19:00-23:00 uur	23:00-07:00 uur
L _{Ar} , L _T op de gevel van gevoelige gebouwen	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
L _{Ar} , L _T in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
L _{Amax} op de gevel van gevoelige gebouwen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)
L _{Amax} in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

b. de in de periode tussen 07.00 en 19.00 uur in tabel 2.17a opgenomen maximale geluidsniveaus L_{Amax} niet van toepassing zijn op laad- en losactiviteiten;

c. de in bovenstaande tabel aangegeven waarden binnen in- of aanpandige gevoelige gebouwen niet gelden indien de gebruiker van deze gevoelige gebouwen geen toestemming geeft voor het in redelijkheid uitvoeren of doen uitvoeren van geluidsmetingen;

d. de in bovenstaande tabel aangegeven waarden op de gevel ook gelden bij gevoelige terreinen op de grens van het terrein;

e. de waarden in in- en aanpandige gevoelige gebouwen slechts gelden in geluidsgevoelige ruimten en verblijfsruimten;

2. Om te kunnen voldoen aan de normen zoals deze zijn weergegeven in bovenstaande tabel mag de muziek installatie in de westelijke theeschenkerij max 87 dB(A) en in de oostelijke theeschenkerij 81 dB(A) bedragen. Indien men meer geluid wil produceren vanwege een festiviteit met live muziek of DJ kan ontheffing worden aangevraagd op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).
3. De parkeerplaatsen gelegen tegen de inrichtinggrens en de tuinscheiding van de woning Langeweegje 12 mogen niet worden gebruikt vanaf 19.00 uur tot 07.00 uur (avond en nachtperiode). Hier dient een duidelijk opschrift met de tekst "PARKEREN NA 19.00 UUR VERBODEN" te worden geplaatst
4. Bij het bepalen van de geluidsniveaus, bedoeld in bovenstaand tabel wordt voor muziekgeluid geen bedrijfsduurcorrectie toegepast.
5. Op zondagen en algemeen erkende feestdagen geldt gedurende de dagperiode de grenswaarde voor de avondperiode.
6. Het meten en berekenen van de geluidsniveaus, alsmede de beoordeling van de meetresultaten moet gebeuren overeenkomstig de "Handleiding meten en rekenen Industrielawaai", uitgave 1999, Ministerie van Vrom.
7. Lawaaimakende werkzaamheden mogen uitsluitend worden verricht binnen het bebouwde deel van de inrichting.
8. Gedurende het laden en/of lossen mag de motor van een transportvoertuig niet in werking zijn, tenzij dit noodzakelijk is voor het gebruik van de laad- en losapparatuur van het voertuig. Verbrandingsmotoren die niet zijn voorzien van deugdelijke geluiddempers mogen in de inrichting niet in werking zijn.
9. Bij de bepaling van de langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus blijft het stemgeluid afkomstig van bezoekers op een onverwarmd en onoverdekt terras buiten beschouwing, tenzij dit terrein kan worden aangemerkt als binnenterrein van de bezoeker op het open terrein van een sportinrichting of recreatie-inrichting.
10. Degene die de inrichting drijft, is gehouden te doen en na te laten hetgeen redelijkerwijs gevergd kan worden om hinder en overlast veroorzaakt door bezoekers te voorkomen of te beperken.
11. Deuren en ramen in de buitengevel van het horecabedrijf moeten gesloten worden gehouden tijdens het ten gehore brengen van muziek en zang, dan wel tijdens het in werking zijn van de geluidsapparatuur; de deuren mogen slechts voor het onmiddellijk doorlaten van personen of goederen worden geopend.
12. Nabij de uitgang moet een goed leesbaar bord zijn aangebracht, op een voor de verlatende bezoekers duidelijk zichtbare plaats, met de volgende tekst: "WILT U HET GEBOUW RUSTIG VERLATEN EN OOK OP HET PARKEERTERRAIN/BIJEN GEEN ONNODIG LAWAAI MAKEN. DE BUREN ZULLEN U DANKBAAR ZIJN", of een andere tekst met eenzelfde strekking.
13. Het terras aan de voorzijde van de inrichting gelegen aan het Langeweegje mag na 22.00 uur niet meer worden gebruikt. Op het terras dient dit middels het opschrift "TERRAS NA 22.00 UUR GESLOTEN" te worden aangegeven.
14. Het is niet toegestaan dat aan de voorzijde van de inrichting nabij de ingang een rookplaats wordt gecreëerd. Bij de ingang dient duidelijk te worden aangegeven dat roken

hier niet is toegestaan en een verwijzing waar wel een rookplaats aanwezig is.

15. De waarden bedoeld in voorschrift E1 zijn voor zover de naleving van deze normen redelijkerwijs niet kan worden gevergd, niet van toepassing op dagen of dagdelen in verband met de viering van:

- a. festiviteiten die bij of krachtens een gemeentelijke verordening zijn aangewezen, in de gebieden in de gemeente waarvoor de verordening geldt;
- b. andere festiviteiten die plaatsvinden in de inrichting, waarbij het aantal bij of krachtens een gemeentelijke verordening aan te wijzen dagen of dagdelen per gebied of categorie van inrichtingen kan verschillen en niet meer mag bedragen dan twaalf per kalenderjaar.
 - Bij of krachtens gemeentelijke verordening kunnen voorwaarden worden verbonden aan de festiviteiten ter voorkoming of beperking van geluidhinder.
 - Een festiviteit als bedoeld in het eerste lid die maximaal een etmaal duurt, maar die zowel voor als na 00.00 uur plaatsvindt, wordt beschouwd als plaatshebbende op één dag.

16. Om te voorkomen dat op de straat en aan de overzijde van de inrichting wordt geparkeerd dient een goede verwijzing te worden geplaatst naar de parkeerplaatsen voor personenauto's en bussen. Tevens is het verboden om passagiers aan de voorzijde van de inrichting te laten in- en uitstappen. Uitgezonderd mindervaliden.

17. Het terras aan de voorzijde van de inrichting gelegen aan het Langeweegje mag na 22.00 uur niet meer worden gebruikt. Op het terras dient dit middels het opschrift "TERRAS NA 22.00 UUR GESLOTEN" te worden aangegeven.

F. CV-installatie (vermogen 130 kW op bovenwaarde en hoger)

1. Verwarmings- en stooktoestellen moeten zodanig zijn afgesteld dat een optimale verbranding plaatsvindt.

2. Aan een verwarmings- of stooktoestel en een verbrandingsgasafvoersysteem moet ten minste eenmaal per kalenderjaar onderhoud worden verricht.

Op een verwarmings- of stooktoestel moet bij ingebruikname en vervolgens ten minste eenmaal per twee kalenderjaren een beoordeling worden uitgevoerd op noodzakelijke afstelling en onderhoud teneinde aan het voorgaande voorschrift te voldoen.

Beoordeling, afstelling, onderhoud en reparaties moeten geschieden door:

- a. een voor die activiteit of activiteiten gecertificeerde natuurlijke persoon of rechtspersoon, of
- b. een andere natuurlijke persoon of rechtspersoon die over aantoonbare gelijkwaardige deskundigheid beschikt voor die activiteit of activiteiten.

3. Buiten een stookruimte waarin verwarmings- of stooktoestellen zijn opgesteld met een gezamenlijke nominale belasting van meer dan 130 kW op bovenwaarde, moet een goed bereikbare brandschakelaar aanwezig zijn en een afsluiter waarmee de brandstoftoevoer kan worden afgesloten.

Nabij de stookruimte moet de plaats van de brandschakelaar en de afsluiter duidelijk zijn aangegeven.

Bij de afsluiter moet duidelijk het doel en de wijze van sluiten zijn aangegeven.

4. Afsluiters in vaste gasleidingen moeten goed bereikbaar zijn en zijn aangebracht:

- a. direct voor of na binnenkomst van de leiding in een gebouw;
- b. aan het einde van elk aftakking van een vaste leiding naar een gebruikstoestel, en
- c. in de leidingen op plaatsen waar de leiding geheel of gedeeltelijk kan worden gespoeld met een inert gas, en
- d. zodanig dat zij onder alle omstandigheden te bedienen zijn.

5. Brandstofleidingen moeten tegen mechanische beschadiging zijn beschermd of zodanig zijn aangebracht dat hiervoor niet behoeft te worden gevreesd.
6. Een stookruimte mag niet zodanig worden gebruikt of zijn ingericht dat gevaar voor het ontstaan van brand door de stookinstallatie is te duchten.
Als door de aard van de stookinstallatie gevaar bestaat voor het in brand geraken van in de nabijheid van de stookinstallatie opgeslagen of bij bewerking vrijkomende stoffen of afval, moeten hiertegen passende maatregelen zijn genomen.
De vloer van de opstellingsruimte moet vanaf het stooktoestel tot ten minste 2 m vanuit het toestel gemeten, worden vrijgehouden van brandbare stoffen en afvalstoffen.
7. In een stookruimte mogen geen brandgevaarlijke stoffen of andere goederen worden opgeslagen.

G. Afvalstoffen

1. Vergunninghouder is verplicht om de volgende afvalstromen te scheiden, gescheiden te houden en gescheiden aan te bieden:
- gevaarlijke afvalstoffen;
 - papier en karton;
 - plastic
 - huishoudelijk afval
 - GFT.
 - Kadavers
2. Vergunninghouder is verplicht om voor de in het vorige voorschrift genoemde afvalstromen een structuur van inzamelmiddelen in te richten waarmee een optimaal scheidingsresultaat behaald kan worden.
3. Afvalstoffen, inclusief gevaarlijke afvalstoffen, die de bodem kunnen verontreinigen, moeten worden bewaard in goed gesloten, voor de desbetreffende stoffen geschikte, verpakkingen.
Deze verpakte afvalstoffen moeten worden bewaard in of boven een lekbak van voldoende grootte.
4. Het bewaren van afvalstoffen moet op ordelijke en nette wijze geschieden binnen de inrichting.
Van afvalstoffen afkomstige geur, stof of percolaat mag zich niet buiten de inrichting kunnen verspreiden.
Gemorste of gelekte stoffen moeten zo spoedig mogelijk worden opgeruimd.
5. Afvalstoffen mogen, uitgezonderd bedrijfsafvalstoffen voor direct hergebruik, niet binnen de inrichting worden be- of verwerkt of worden vernietigd.
Het is verboden afvalstoffen, van welke aard dan ook, op het terrein van de inrichting te storten, te begraven of te laten uitvloeien.
6. Stoffen die bij menging agressief, brandbevorderend en/of explosief met elkaar kunnen reageren, mogen niet met elkaar in contact kunnen geraken.
7. Stoffen die om welke reden dan ook niet (meer) worden toegepast moeten zo spoedig mogelijk uit de inrichting worden afgevoerd.
8. Het is verboden afvalstoffen te verbranden binnen de inrichting.
9. Afvalstoffen moeten op gezette tijden uit de inrichting worden afgevoerd naar de

daartoe bestemde inrichtingen.

Gevaarlijke afvalstoffen moeten ten minste 1 keer per jaar worden afgevoerd.

Het afvoeren moet zodanig geschieden dat zich geen afval in of buiten de inrichting kan verspreiden. Afvalstoffen moeten aan daartoe gerechtigde instanties worden afgegeven.

10. Bij (gedeeltelijke) beëindiging van bedrijfsactiviteiten moeten de in de inrichting aanwezige grond- en hulpstoffen die voor deze activiteiten aanwezig zijn en niet meer bruikbaar zijn voor de overige binnen de inrichting voorkomende activiteiten, evenals de afvalstoffen die bij deze activiteit(en) zijn ontstaan, uiterlijk binnen twee maanden na de beëindiging worden afgevoerd uit de inrichting.

11. Degene die de inrichting drijft verwijdt zo vaak als nodig etenswaren, verpakkingen, sport- of spelmaterialen, of andere materialen die uit de inrichting afkomstig zijn of voor de inrichting zijn bestemd binnen een straal van 25 meter van de inrichting.

H. Geur

1. Ten behoeve van het voorkomen, dan wel voor zover dat niet mogelijk is het tot een aanvaardbaar niveau beperken van geurhinder worden afgezogen dampen en gassen van het bedrijfsmatig bereiden van voedingsmiddelen die naar de buitenlucht worden geëmitteerd:

- a. ten minste 2 meter boven de hoogste daklijn van de binnen 25 meter van de uitmonding gelegen bebouwing afgevoerd; of
- b. geleid door een doelmatige ontgeuringsinstallatie.

2. Ten behoeve van het voorkomen dan wel voor zover dat niet mogelijk is het tot een aanvaardbaar niveau beperken van geurhinder worden dampen die vrijkomen bij het bereiden van voedingsmiddelen en voordat zij in de buitenlucht worden afgevoerd, geleid door een doelmatig verwisselbaar of reinigbaar vetvangend filter.

3. Het bevoegd gezag kan indien blijkt dat de geurhinder een aanvaardbaar niveau overschrijdt vanwege het slecht functioneren van de ontgeuringsinstallatie, onvoldoende verspreiding van afgezogen dampen, geuremissies die niet via de afzuiging worden afgevoerd of incidentele geurpieken in aanvulling op het eerste lid met inachtneming van de NeR maatwerkvoorschriften stellen met betrekking tot:

- a. de uitvoering en het onderhoud van een ontgeuringsinstallatie als bedoeld in het eerste lid;
- b. de situering van het emissiepunt;
- c. het voorkomen of beperken van diffuse geuremissies; of
- d. het beperken van incidentele geurpieken tot specifieke tijdstippen.

I. Afvalwater

1. Bij het in het vuilwaterriool lozen van afvalwater afkomstig van het bereiden van voedingsmiddelen en daarmee samenhangende activiteiten wordt ten minste voldaan aan de voorschriften I2 tot en met I3.

2. Afvalwater dat afvalstoffen bevat, die door versnijdende of vernalende apparatuur zijn versneden of vernalen, mogen niet worden geloosd.

3. Het vethoudende afvalwater wordt voorafgaand aan de vermenging met ander niet-vethoudend afvalwater geleid door een vetafscheider en slibvangput die voldoet aan en wordt gebruikt conform NEN-EN 1825-1 en 2. In afwijking van NEN-EN 1825-1 en 2 kan

met een lagere frequentie van het ledigen en reinigen dan daarin vermeld worden volstaan indien een lagere frequentie geen nadelige gevolgen heeft met het oog op het doelmatig functioneren van de afscheider.

J. Energie

1. Binnen 1 jaar na het in werking treden van dit voorschrift moeten de resultaten van een energiebesparingsonderzoek ter goedkeuring aan het bevoegd gezag zijn gezonden. Het onderzoek heeft betrekking op de gehele inrichting.
2. Degene die de inrichting drijft neemt alle energiebesparende maatregelen met een terugverdientijd van vijf jaar of minder of alle energiebesparende maatregelen die een positieve netto contante waarde hebben bij een interne rentevoet van 15%.
3. Indien aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan het tweede lid, kan het bevoegd gezag degene die de inrichting drijft waarvan het energieverbruik in enig kalenderjaar groter is dan 200.000 kilowatt uur aan elektriciteit of groter is dan 75.000 kubieke meter aardgasequivalenten aan brandstoffen, verplichten om binnen een door het bevoegd gezag te bepalen termijn, onderzoek te verrichten of te laten verrichten waaruit blijkt of aan voorschrift J1 wordt voldaan.
4. Indien uit het onderzoek, bedoeld in het tweede lid, blijkt dat niet wordt voldaan aan het eerste lid, neemt degene die de inrichting drijft de in het eerste lid bedoelde maatregelen binnen een door het bevoegd gezag te bepalen redelijke termijn.
5. Voorschrift J1 is niet van toepassing indien het energiegebruik in de inrichting in enig kalenderjaar kleiner is dan 50.000 kilowatt uur aan elektriciteit en kleiner is dan 25.000 kubieke meter aardgasequivalenten aan brandstoffen.
6. Het jaarlijks energieverbruik moet worden geregistreerd. Er kan worden volstaan met het bewaren van de energienota's. De vergunninghouder houdt deze gegevens drie jaar in het bedrijf ter inzage voor het bevoegd gezag..

K. Houden van dieren

1. In de inrichting mogen ten hoogste de dieren worden gehouden zoals in het aanvraagformulier zijn opgegeven.
2. Het houden, huisvesten en verzorgen van de dieren moet overeenkomstig geschieden conform artikel 7 t/m 11 van het dierentuinbesluit:
3. Bewijzen van het aantal te houden dieren, moeten te allen tijde op verzoek van een namens gemeente Borsele controlerend persoon kunnen worden getoond.
4. Kadavers van dieren mogen niet op het terrein van de inrichting worden begraven. Zij dienen in afwachting van afvoer uit de inrichting te worden geborgen in een deugdelijke waterdichte verpakking of in een goed gesloten, speciaal daarvoor bestemde ruimte, vat of kist, welke zich bevindt op het terrein van de inrichting. Kadavers dienen zo spoedig mogelijk uit de inrichting te worden verwijderd.