

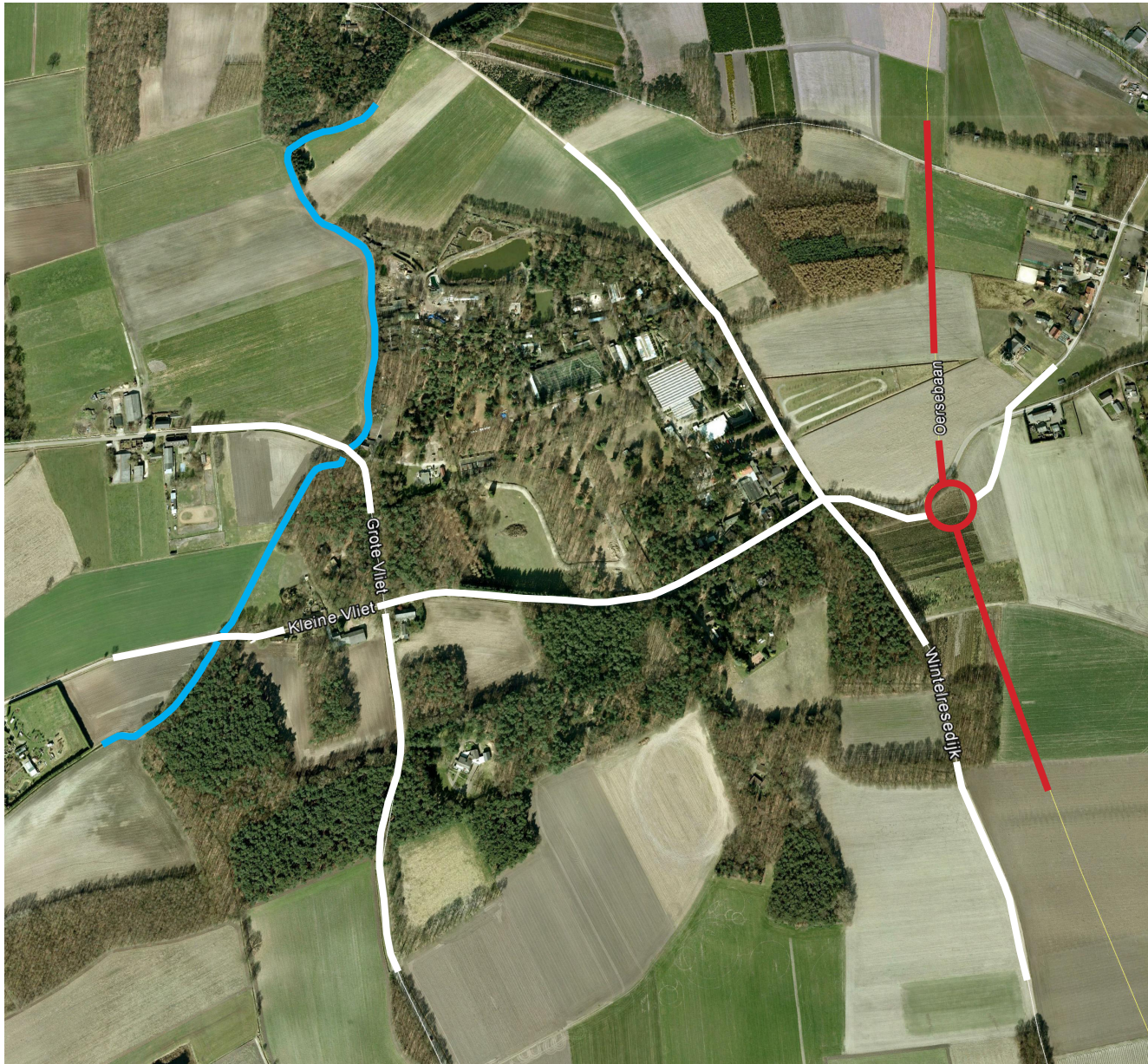


Landschappelijke  
inpassing en  
investeringsregeling  
ruimtelijke kwaliteit  
**Zoo Veldhoven**



# Landschappelijke inpassing en investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Zoo Veldhoven

Datum: 5 juli 2016  
Referte: Justus van den Berg  
Martijn Kegler



ruimtelijke omgeving plangebied



parkeerplaats

### Bestaande situatie

De bestaande situatie ten aanzien van gronden, activiteiten en bebouwing vormen het uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling van het park. In het park bevinden zich onder meer een restaurant met terras, medisch centrum, speeltuin, hoofdgebouw, laboratorium, winkel, technische dienst, tropenhal met horeca en terrassen, een groot aantal volières al of niet met nachthokken en vijvers. De bestaande bebouwing heeft een oppervlakte van circa 23.800 m<sup>2</sup>, waarvan circa 2.300 m<sup>2</sup> centrale voorzieningen zijn.

In het plan worden deels de reeds bestaande situatie gelegaliseerd en deels is er sprake van uitbreiding. Uitgangspunt voor het landschappelijk inpassings- en investeringsplan op basis van de landschapsinvesteringsregeling is de wijziging van de planologische mogelijkheden van functie en bebouwing.



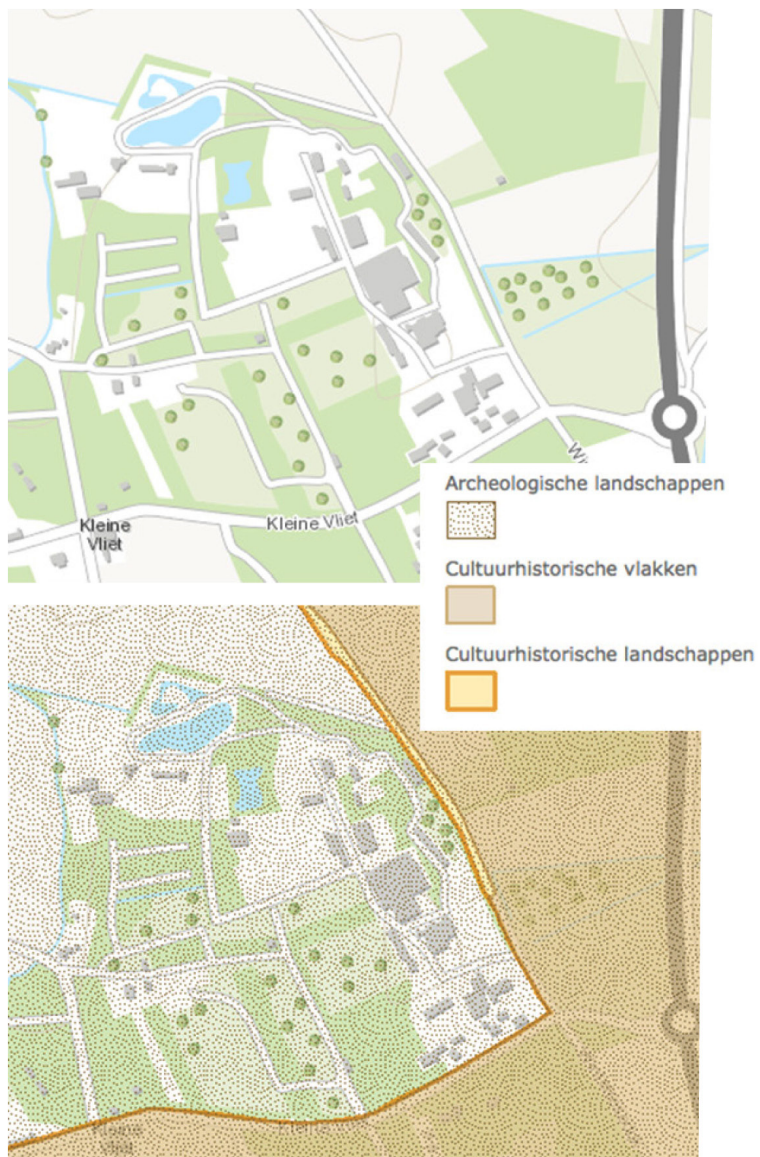
voliere en wandelgebied



volieres



horeca en terras bij entree



### Landschappelijke karakteristiek

Het plangebied ligt ten westen van Oerle en is in het Groenbeleidsplan 2009-2019 van de Gemeente Veldhoven aangeduid als “bosgebied”. Veldhoven wordt ook wel de “Poort naar de Kempen” genoemd, door haar ligging tussen het sterk verstedelijkte gebied van Eindhoven en het landelijke gebied van de Kempen. Het Kempenlandschap wordt gekenmerkt door een afwisseling tussen besloten bosgebieden en open (weide)gebieden. Het plangebied ligt in de overgangszone van het grootschalig heideontginningslandschap naar het beekdalenlandschap, waar de kern Veldhoven toe behoort. Het ligt tegen het grootschalige bosgebied van de Buikheide aan. De dorpskernen Oerle en Zandoerle zijn kleine brinkdorpen. De kleinschalige variatie is een kenmerk voor deze zone.

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie blijkt dat in het grootste deel van het plangebied geen beschermde waarden, elementen of objecten aanwezig zijn. De wegen langs het plangebied, Wintelresedijk en Kleine Vliet zijn wel historische wegen en als zodanig van waarde. Ook het oude zandlandschap Oerle-Knegsel en het akkercomplex Zandoerle zijn voor de provincie van waarde. De zuidoostelijke punt van het plangebied is binnen deze begrenzing gelegen.

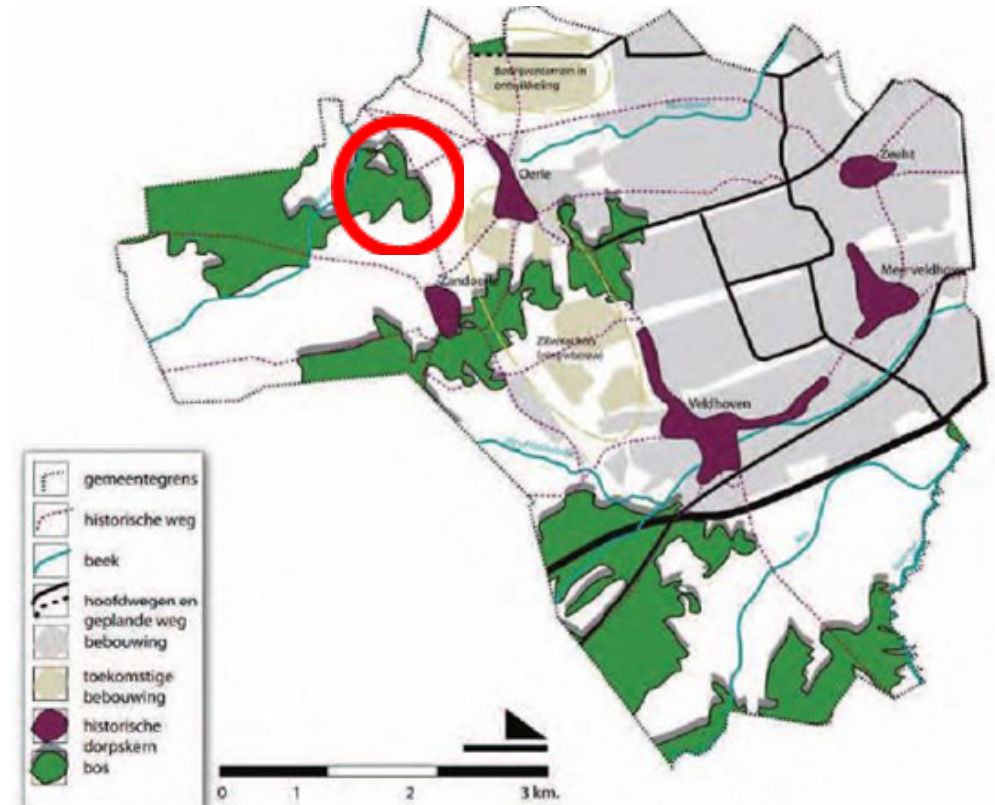
### Oud zandlandschap Oerle-Knegsel

Het gebied is een samenhangend en relatief gaaf oud zandlandschap met akker-complexen. Bijzonder voor dit gebied zijn de vele en gaaf bewaarde hakhoutbosjes en -wallen, de grafheuvellandschappen Toterfout-Halfmijl en Huisven en de gestichte handelsnederzetting Zandoerle met oude handelsroutes (Wintelresedijk, Antwerpsebaan, Eindhovensebaan). In de middeleeuwen ontstonden de dorpen Oerle en Knegsel. Zandoerle werd in de periode 1212-1249 gesticht als marktplaats en ligt op de kruising van oude handelsroutes. Bij Zandoerle ligt ten noorden van het dorp een uitgestrekt akkercomplex, de Leuker of Looker zoals het op oude kaarten is aangegeven.

Dit akkercomplex is door zijn openheid en zijn bolle ligging nog goed te herkennen. Aan de randen zijn op sommige plaatsen steilrandjes en restanten van hakhout te vinden. Over de akkers lopen verschillende zandwegen, zoals het Zandoerlese Kerkpad en de Wintelresedijk. De akkers van Knegsel waren vanouds minder uitgestrekt en vooral minder open dan die van Zandoerle. Grasland was schaars. In 1850 waren er kleine complexen wei- en hooilanden bij Knegsel, ten westen van Zandoerle en in het dal van de Poelenloop bij Sittert (huidige Zittard). Zonder uitzondering waren deze graslandpercelen omgeven door houtsingels, die als veekering dienden. Tussen Zandoerle en Sittert en ten oosten van Zandoerle waren in 1850 al enkele bospercelen aanwezig. Aan het eind van de negentiende eeuw was het hele gebied van de Wolfhoeksche Heide al veranderd in een groot bosgebied, doorsneden door een grillig patroon van paden. De overgebleven woeste gronden zijn ontgonnen in de eerste helft van de twintigste eeuw en voornamelijk omgezet in landbouwgrond. Na de Tweede Wereldoorlog werden de productieomstandigheden voor de landbouw verbeterd door aanpassingen van de waterhuishouding en verbetering van de verkaveling. De kleinschalige graslandgebieden verdwenen en er werden nieuwe boerderijen gebouwd.

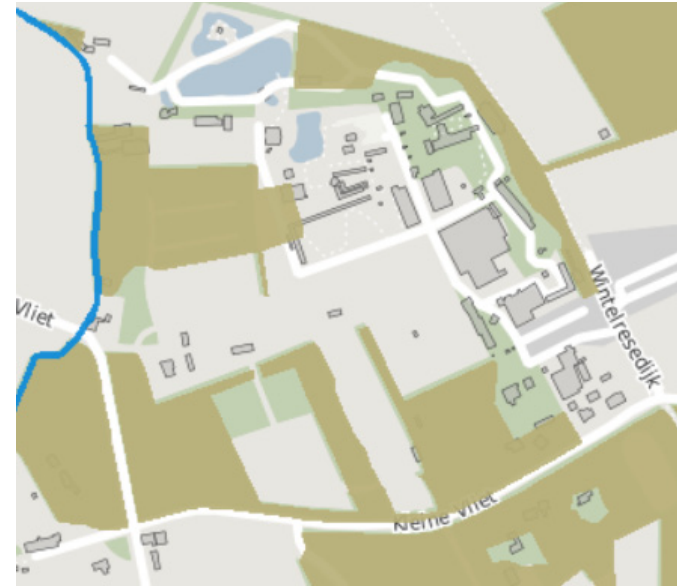
### Akkercomplex Zandoerle

Het gebied is een open akkercomplex tussen Oerle en Zandoerle met esdek, bolle ligging, steilranden, zandpaden, wallen en (restanten van) hakhout. Ten zuiden van het akkercomplex ligt de buurtschap Zandoerle. De buurtschap kent relatief veel oude (langgevel) boerderijen. De vanouds aanwezige beslotenheid bij Zandoerle als gevolg van de vele, houtsingels en bosjes is grotendeels bewaard gebleven. Midden over de akker loopt de zandweg Wintelresedijk, een onderdeel van de oude landweg tussen Oirschot en Zandoerle. Er was een relatie met de omringende heidevelden en met, de korenmolen die op de heide bij het Huismeer stond. In het plangebied is sprake van weiland met langs de west- en zuidzijde jonge laanbomen. Het betreft geen bijzondere kenmerken van het 'oud zandlandschap Oerle-Knegsel' en het 'akkercomplex Zandoerle'.



### Nationaal Natuur Netwerk

Delen van het plangebied maken deel uit van het NNN . Het overige deel is aangewezen als groenblauwe mantel. Aan de noordwestzijde van het plangebied ligt langs de beek Bruggenrijt een ecologische verbindingszone. Voor het NNN is in het Natuurbeheerplan het beheertype 'droog bos met productie' opgenomen. Dit beheertype omvat bossen op de voedselarme tot lemige zandgronden gedomineerd door loofbomen en (meereisende) naaldboomsoort. Het NNN is nu bestemd als Bos en afschermend groen. In het nieuwe bestemmingsplan blijven deze gronden bestemd als Bos en Natuur.



Begrenzing Nationaal Natuur Netwerk (voorheen Ecologische hoofdstructuur)

### Ecologische verbindingszone





Langs het plangebied loopt de beek de Bruggenrijt. De beek is aangewezen als ecologische verbindingszone. Deze ecologische verbindingszone is voor een klein deel gelegen in het plangebied. Het grootste deel hiervan is reeds bestemd als Natuur en Bos.

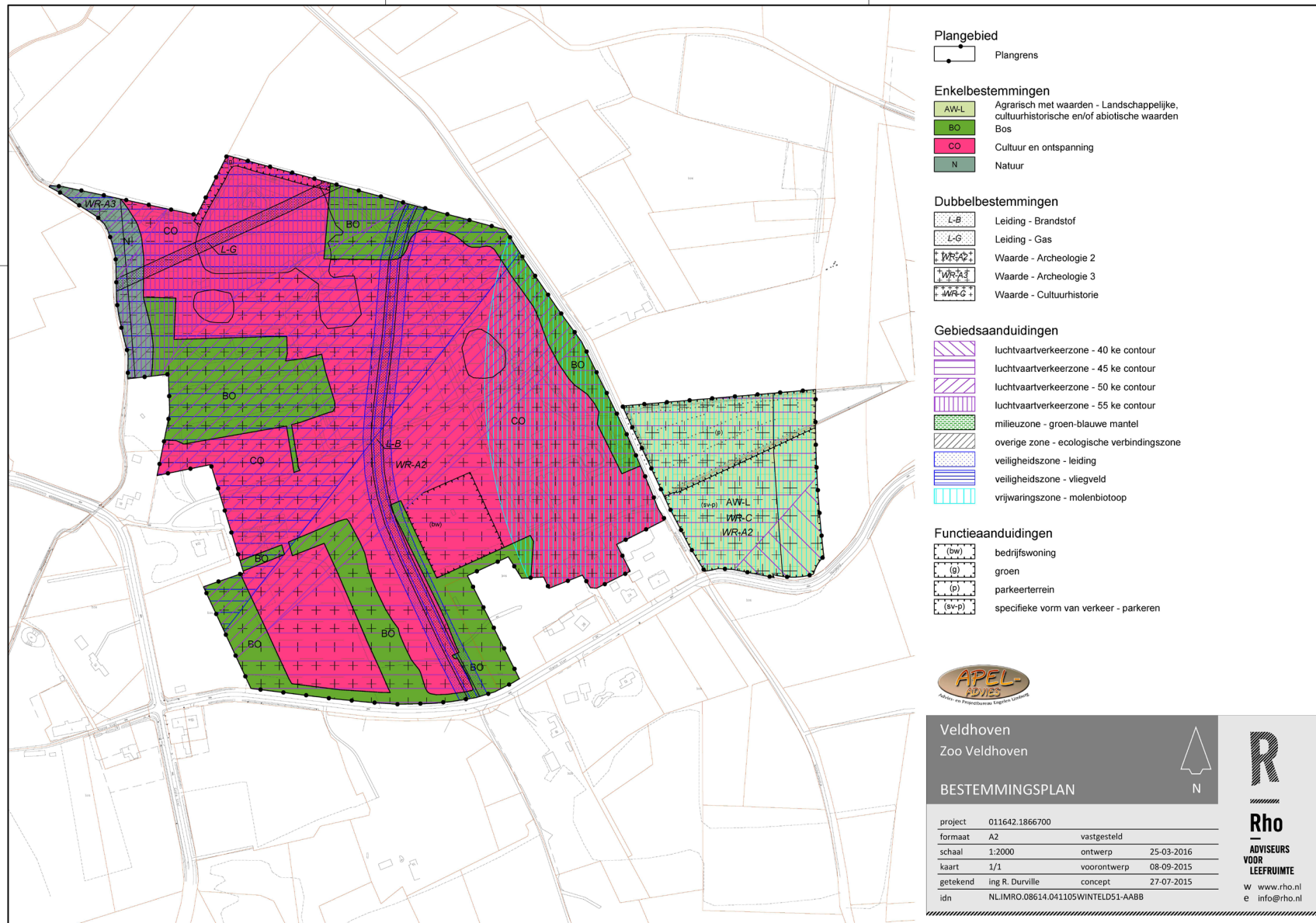
Ecologische verbindingszone (rood gearceerd)







-  Structuur - Ecologische hoofdstructuur
-  Structuur - Groenblauwe mantel
-  Aanduiding - Ecologische verbindingzone
-  Aanduiding - Attentiegebied ecologische hoofdstructuur
-  Aanduiding - Behoud en herstel watersystemen



Verbeelding nieuw bestemmingsplan



Inrichtingsplan

### Inrichtingsplan toekomstige situatie

Het plan gaat uit van een groei naar een maximum bebouwd oppervlakte (gebouwen en bouwwerken) van 30.000 m<sup>2</sup>, waarvan 26.000 m<sup>2</sup> overige voorzieningen en 4.000 m<sup>2</sup> centrale voorzieningen.

De ontwikkeling van het park ligt in de lijn van de bestaande voorzieningen:

**W** - In het park zal een bedrijfswoning worden gerealiseerd vanwege het noodzakelijke toezicht, de permanente zorg voor vooral jonge dieren, calamiteiten etc.

**R** - Verder zal een roofvogeldemonstratieplaats met daarbij behorende natuurlijk ingerichte volières (V- zonder nachthokken) worden toegevoegd en een boompad (B) met educatieve beleving.

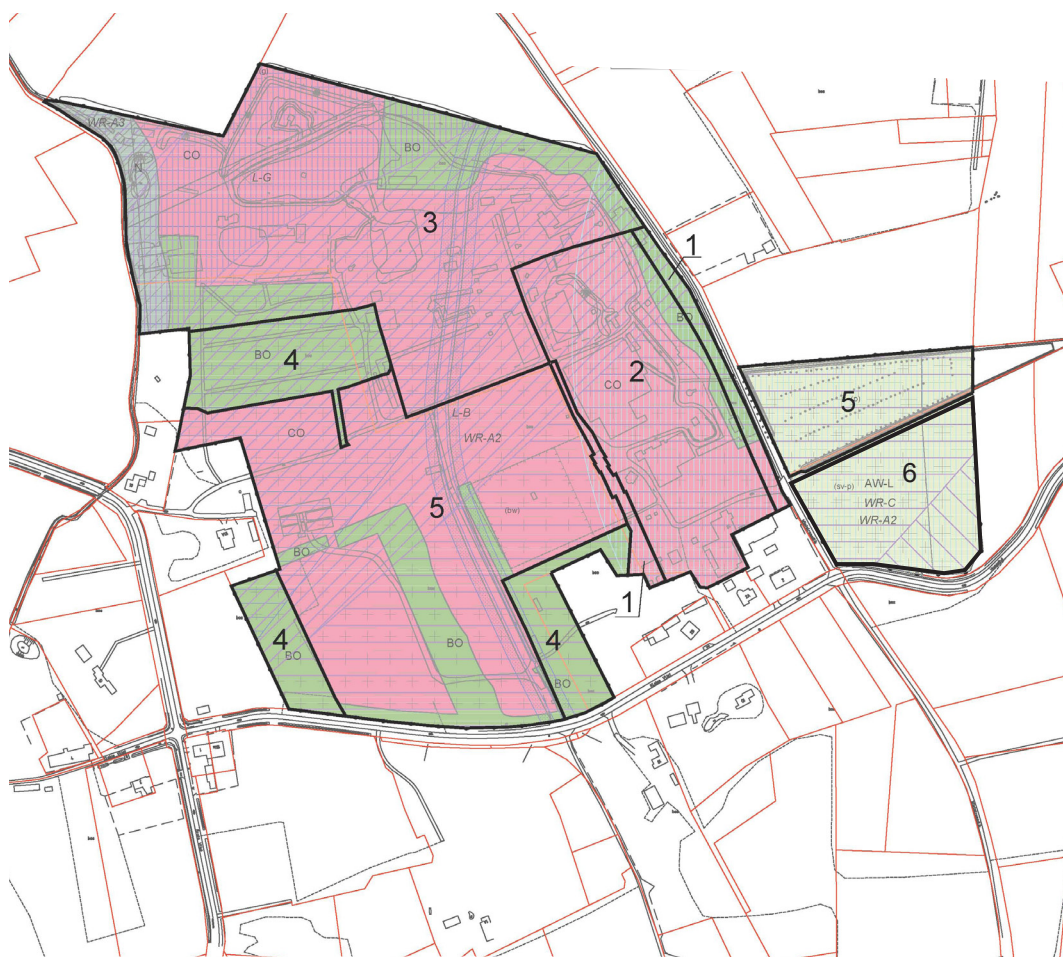
**K** - Daarnaast zal een met een net overdekt apeneiland worden aangelegd

**M** - Tenslotte zal op de plaats waar nu het kantoor met diverse andere ruimten staat een multifunctioneel gebouw worden gerealiseerd alwaar een aantal noodzakelijke bestaande en nieuwe functies en activiteiten zoals een educatief en informatief centrum worden gerealiseerd in het park. Dit gebouw zal het hoofdgebouw zijn. Het bestaande parkeerterrein zal voldoende parkeervoorzieningen bevatten voor de bezoekers.

**X** - De landschappelijke waarden van de wei is versterkt door het aanplanten van oude bomen.

Het aanliggende terrein is weide dat zal dienen voor de dieren van het park. Bij de nieuwe ontwikkelingen is als uitgangspunt genomen dat natuur, EHS, flora en fauna en landschappelijke waarden door de activiteiten niet mogen worden aangetast én er tevens géén uitbreidingen worden gerealiseerd in de EHS. Op deze wijze wordt de natuur zoveel mogelijk ontzien. Ook worden er in beginsel géén nieuwe wegen en paden aangelegd door uitsluitend gebruik te maken van de bestaande infrastructuur. In het noordelijk deel van het park wordt een gedeelte van het park afgesloten voor het publiek in verband met externe veiligheidsaspecten. Door de ontwikkelingen op deze wijze te benaderen zal er ten opzichte van de huidige situatie sprake zijn van belangrijke verbeteringen die het park tevens levensvatbaar maken.

De gronden die behoren bij het NNN blijven beschermd met de bestemming Bos en Natuur. Hier worden geen gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden geboden voor de Zoo.



Kaart deelgebieden

Bestemmingsplan	nummer op figuur	bestemming	bestemming in Bestemmingsplan 2016	wijziging
BP 1994	1	Afschermend groen	Bos	Geen
			Cultuur en ontspanning	Wijziging in gebruik en bouwmogelijkheden
	2	Vogelverblijf	Bos	Betere bescherming Door specifieke bescherming
			Cultuur en ontspanning, bouwvlak centrumvoorzieningen	Geen
	3	Bos	Bos	Geen
			Cultuur en ontspanning (binnen/buiten 55 ke contour) Bouwmogelijkheden dierverblijven etc.	Wijziging in gebruik en bouwmogelijkheden
Natuur			Betere bescherming	
BP 1988	4	Bos	Bos	Geen
	5	Agrarisch gebied met landschapswaarden	Bos	Betere bescherming
			Cultuur en ontspanning Bouwmogelijkheden dierverblijven etc.	Wijziging in gebruik en bouwmogelijkheden
			Cultuur en ontspanning bedrijfswoning	Wijziging in gebruik en bouwmogelijkheid
		Agrarisch gebied met landschapswaarden, parkeren	Wijziging in gebruik: parkeren	
	6		Agrarisch gebied met landschapswaarden	Geen

Wijziging planologische mogelijkheden

### **Landschapsinvesteringsregeling (LIR) de Kempen**

In de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant zijn regels vastgelegd die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten beschermen. Met deze regels moet bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening worden gehouden. In artikel 3.2. van de Verordening Ruimte wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze verplichting is voor De Kempen uitgewerkt in de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen (LIR). De LIR is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. De verplichting om kwaliteit te verbeteren komt bovenop de 'basis'-verplichting om te zorgen voor de (handhaving) van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, zoals is opgenomen in artikel 3.1 van de Verordening Ruimte.

### **Nieuwe planologische ruimte in het kader van de LIR**

Het gaat hier om een dagrecreatieve ontwikkeling. Volgens de regeling valt de uitbreiding van bestaande niet-agrarische bestemmingen in categorie 3. In bijlage 2 van de LIR is aangegeven dat voor dagrecreatieve voorzieningen geen kengetallen voor waardestijgingen zijn vastgesteld, maar maatwerk wordt geleverd.

De veranderingen in het bestemmingsplan zijn weergegeven in tabel wijziging planologische mogelijkheden. Het gaat om nieuwe functies en bouwmogelijkheden. In de tabel wijziging planologische mogelijkheden is aangegeven waar functie en bebouwingsmogelijkheden wijzigen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Hiermee kan op basis van de LIR bepaald worden welke investering in kwaliteitsverbetering benodigd is.

Bij het bepalen van de investeringsvraag en de invulling van het maatwerk voor de bepaling van de waardestijging zoals weergegeven in de berekening waardestijging spelen de volgende overwegingen een rol:

- o toename van de oppervlakte van het park.
- o de kooien, vijvers en dierverblijven zijn niet vergelijkbaar met standaard bebouwingen van bedrijven. Functioneel zijn ze vergelijkbaar met een weiland.
- o een deel van het park is niet toegankelijk voor het publiek vanwege de 55ke contour luchtverkeerszone;
- o het toegankelijke deel van het park is in economisch opzicht vergelijkbaar met een openbaar wandelpark/ bosgebied.
- o Een groot deel van het park (zuidelijke deel,5) gaat van een agrarische bestemming naar Cultuur en ontspanning.
- o voorzieningen die nodig zijn voor het onderhoud van de dieren en het park en de gezondheid van de dieren, zijn niet productieve ruimten (personeelsruimten, kantoor, stagiaires, medische ruimten, quarantaine).
- o centrale voorzieningen zoals winkel, terrassen en horeca zijn commerciële functies die wel geld opbrengen. De toekomstige oppervlakte is maximaal 4.000m2 centrale voorzieningen. Deze functies zijn gelokaliseerd op het bouwvlak van het bestemmingsplan Vogelpark. Hier was 7.927 m2 bebouwing toegestaan, waaronder 2.267 m2 voor het restaurant. Er is dus geen sprake van uitbreiding van commerciële gebouwen. Opgemerkt wordt dat er in het oude bestemmingsplan geen onderscheid was tussen de centrale voorzieningen en overige bouwwerken.
- o de bedrijfswoning is een nieuwe functie die zorgt voor een waardevermeerdering.
- o een dierentuin investeert eventuele winsten in de voorzieningen.
- o winsten worden niet uitgekeerd naar aandeelhouders.

#### Berekening waardeestijging op basis van de LIR

Beschrijving	Nr op fig	m2	waardeestijging	Basisinspanning (20%)
Uitbreiding functie Cultuur en Ontspanning	1,3,5	91.379 m2	nihil <sup>1</sup>	0
Uitbreiding bebouwing overige voorzieningen	2,3,5,	25.610 m2	nihil <sup>1</sup>	0
Uitbreiding bebouwing centrale voorzieningen	2	Geen uitbreiding bouwmogelijkheden	75	0
Toevoegen bedrijfswoning	5	200 m2 (750 m3)	€ 50.000	€ 10.000,00
Parkeerterrein voor circa 370 auto's	5	11.774 m <sup>2</sup>	nihil <sup>2</sup>	0
Benodigde kwaliteitbijdrag				€ 10.000,00

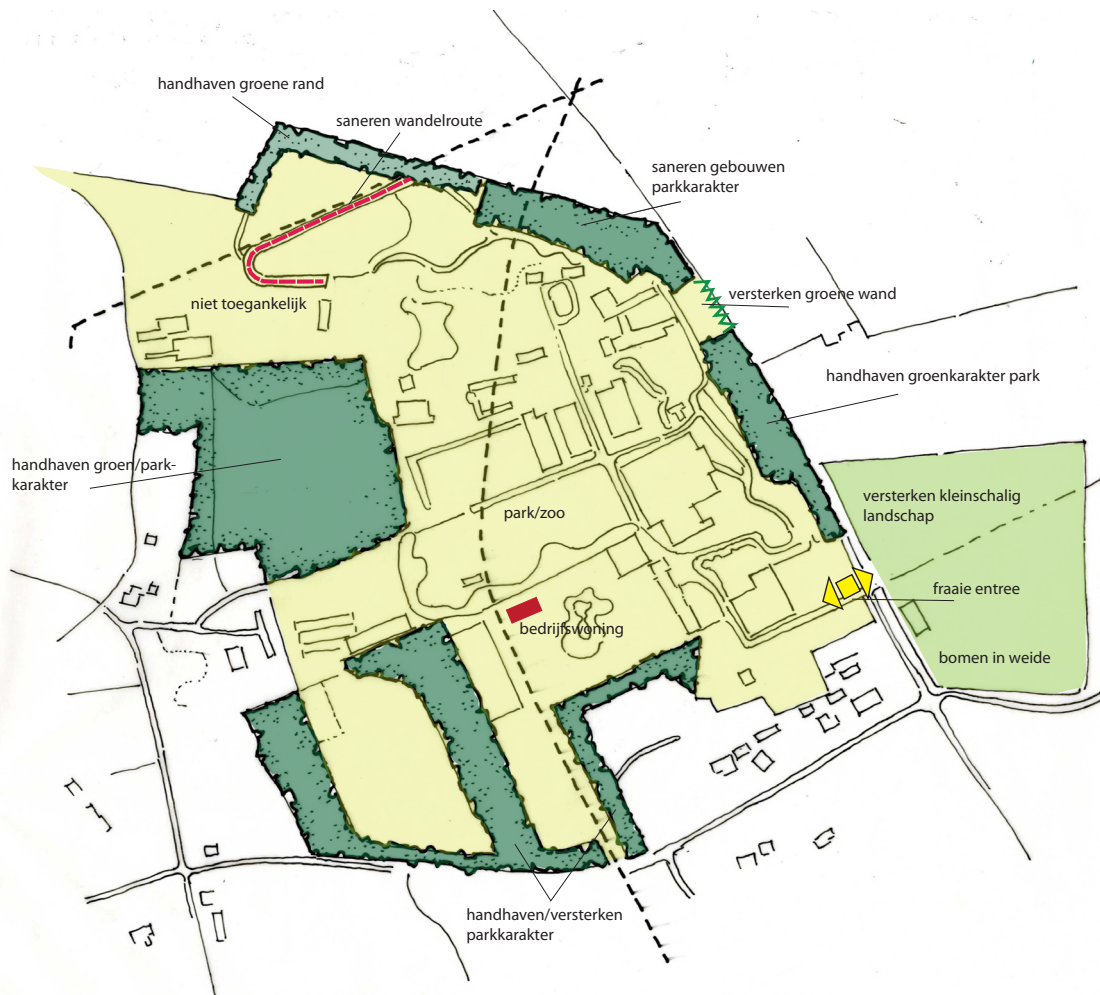
<sup>1</sup> In de LIR is in de tabel ruimtelijke ontwikkelingen geen ontwikkeling opgenomen waar de ontwikkeling van Zoo Veldhoven onder past. Voor dagrecreatieve ontwikkelingen zoals deze wordt maatwerk geleverd. De waardeestijging is als nihil beoordeeld. Daarbij spelen de volgende overwegingen een rol:

- het verdienmodel van een dierenpark/vogelpark van deze omvang. De exploitatiekosten zijn zodanig dat het opbrengend vermogen niet hoger is dan agrarische grond;
- de mogelijkheden voor doorverkoop van gronden met deze functie zijn beperkt. Agrarische gronden zijn beter verkoopbaar en verhuurbaar;
- het park is extensief, landschappelijk ingericht met paden

<sup>2</sup> de parkeerplaats is landschappelijk ingericht en niet verhard. Het gebruik is vergelijkbaar met agrarisch gebruik. Het overloopparkeerterrein is alleen een toevoeging aan het agrarisch gebruik. Het parkeerterrein heeft los van de Zoo vrijwel geen waarde.

Er zijn feitelijk twee grote veranderingen in de bestemmingslegging:

- in het noordelijke deel (3) gaat de bosbestemming over naar Cultuur en ontspanning.
- in het zuidelijke deel (5) gaat een agrarische bestemming over naar Cultuur en ontspanning.



### Landschappelijke inpassing

In het grootste deel van het plangebied zijn geen landschappelijke en cultuurhistorische waarden aanwezig. Alleen de zuidoostpunt van het plangebied ligt binnen het 'oude zandlandschap Oerle-Knegsel' en het 'akkercomplex Zandoerle'. Hier is nu sprake van weiland en het parkeerterrein.

Gezien de ligging in het buitengebied dient er sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing. Op het park zal een kwaliteitsverbetering plaatsvinden, zoals verbetering van de kwaliteit van de inpassing van de entree, een natuurlijke uitstraling van de bebouwing en het versterken van de groene wand nabij de te handhaven papegaaienkooi. Dit heeft een positief effect op de landschappelijke beleving van de Zoo vanuit de omgeving.

### Kwaliteitsverbetering natuur en landschap

Een kwaliteitsimpuls is het verbeteren van de bestaande elementen en/of het aanbrengen van nieuwe elementen ten behoeve van natuur, landschap en recreatie.

De verbetering van de landschappelijke inpassing omvat de volgende aspecten:

- versterken kleinschalig karakter voorweide;
- saneren gebouwen in de noordelijke rand;
- versterken groene wand;
- afschermend groen;
- inpassing entree en centrale bebouwing;
- ecologisch bosbeheer;
- handhaven kasten voor vleermuizen en broedvogels;
- migratiemogelijkheden grondgebonden soorten.

Daarnaast wordt de bedrijfswoning op een creatieve manier landschappelijk ingepast in het apeneiland.

### **Versterken kleinschalig karakter voorweide en parkeerterrein**

De beplanting op het parkeerterrein en de voorweide versterken het kleinschalige karakter van het landschap met ang de voorweide grote solitaire bomen. Het betreft 17 bomen (moeroseik) met een hoogte van 8 meter langs de Wintelresedijk, Hoogeind en Oersebaan, geplant in 2014.

Deze zorgen voor het verfraaien van het parkachtige landschap en hebben tevens een functie voor diverse dieren, zoals vleermuizen en kleine zoogdieren.

### **Saneren gebouwen in de noordelijke randzone**

Langs de noordelijke rand zijn een aantal dierenverblijven gesloopt. In het verleden stonden in deze zone vijf kooien en diverse kleine gebouwen. Deze staan binnen 10 meter van de erfgrans en zijn dus geplaatst op gronden met de bestemming "Bos". Deze gebouwen worden gesaneerd en geconcentreerd. Hiervoor komen in de plaats twee ronde kooien (zie foto). Het wandelpad wordt ook begrensd door een stevig hekwerk, zodat sprake is van een duidelijke zonering en de randzone niet toegankelijk is voor de bezoekers.

Deze zone wordt kwalitatief verbeterd met streekeigen beplanting.



Recent aangeplante solitaire bomen in de voorweide



Noordelijke randzone met ronde vliegkooi en afscherming van het wandelpad





### **Versterken groene wand**

Een van de kooien in de noordelijke rand met papagaaien wordt niet gesloopt. De zone tussen de kooi en de erfgrans heeft een groene inrichting. Het gebouw heeft een metalen damwand. Dit zal worden afgeschermd zodat het gebouw minder opvalt. Dit gebeurt met houten schaaldelen. Deze wijze van afwerking van gebouwen vindt op het hele park plaats waardoor er sprake is van één eenheid en een natuurlijk karakter. Op eigen terrein wordt tussen de erfgrans en het gebouw bosplantsoen aangeplant. Dit zorgt voor een versterking van het boskarakter.

### **Inpassing bedrijfswoning**

Aanvankelijk was de bedrijfswoning gedacht nabij de entree in de voorweide. Op grond van nadere afwegingen en vooral het aspect van de landschappelijke inpassing van de bedrijfswoning en de zichtbaarheid van de entree van het park, is ervoor gekozen om de bedrijfswoning op het park te situeren. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de oude toegangsweg van de voormalige camping, ontsloten via de Kleine Vliet. De plek van het apeneiland is dusdanig groot dat daar zowel dat eiland als de woning kan worden gerealiseerd. Gedacht wordt aan een woning die ook ten dele boven het water mag liggen, dus op palen rustend.



Kooi met damwand krijgt een natuurlijke uitstraling

### **Entree en centrale bebouwing**

Met de ontwikkeling van het park zal ook een hoogwaardige entree worden aangelegd. De feitelijke vormgeving hiervan moet nog worden vastgelegd. De entree en de centrale bebouwing daarbij is nu met coniferen ingepast. Deze beplanting past landschappelijk niet. De kwaliteit van de landschappelijk inpassing van de entree en centrale bebouwing wordt verbeterd. De coniferen worden gerooid en vervangen door inheemse bosrandsoorten. Er wordt vooraf onderzocht welke broedvogels gebruik maken van deze beplanting.

### **Ecologische bosbeheer**

Door het instellen van ecologisch bosbeheer wordt een natuurlijke struiklaag ontwikkeld. In eerste instantie worden, daar waar weinig ondergroei aanwezig is, inheemse struiken aangeplant. Met ecologisch beheer wordt een gevarieerde bosrand ontwikkeld. Dit is van toepassing op de buitenrand van het park en die delen die de bestemming bos hebben.

### **Handhaven kasten voor vleermuizen en broedvogels**

Op het terrein zijn er nestkasten voor vleermuizen en broedvogels. Deze kasten blijven behouden en worden goed onderhouden en waar nodig vernieuwd.



Beeld van de huidige entree.

### Migratiemogelijkheden grondgebonden soorten

Op vier daarvoor geschikte plaatsen wordt een stenen duiker aangebracht waar alleen dieren doorheen kunnen. Doelsoort is de das. Aldus kan het park een onderdeel van een leefgebied zijn en ook geen barrière vormen. Hiermee worden ecologische verbindingen tussen de NN gronden gelegd en de kwaliteit van de NN versterkt. Voor de optimale situering van de duikers zal overleg plaatsvinden met natuurterrein beherende instanties.

kwaliteitsverbetering	activiteit	Kosten	Totale kwaliteitsbijdrage €
<b>Landschappelijke inpassing</b>			
versterken kleinschalig karakter voorweide	verplanten 17 bomen	€300,- per stuk	5.100,-
versterken groene wand	schaaldelen 4 bij 30 meter, 120 m2	€40,- per m2	4.800,-
	bosplantsoen 2 bij 30 meter, 60 m2	€10, per m2	600,-
fraaie entree	rooien coniferen 8 stuks	€100,-	800,-
	bepanting 4 x 20 meter	€10, per m2	800,-
<b>Verbetering EHS</b>			
ecologische bosbeheer <sup>1</sup>	Takkenrillen Doodhout op de grond	20 uur per jaar a €50,-	1.000,-
nestkasten <sup>2</sup>	40 stuks, onderhoud 1 uur per stuk per jaar	40 uur a €50,-	2.000,-
migratie buizen	4 stuks	€1.000	4.000,-
<b>totaal</b>			<b>19.100</b>

<sup>1</sup> Feitelijk jaarlijks post

<sup>2</sup> Feitelijk jaarlijks post

### Conclusie:

De basisinspanning is gezien de waardestijging beperkt, maar gezien de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten van het terrein en de ligging tussen gronden die onderdeel zijn van het NN is het van belang dat per saldo de kwaliteitsbijdrage groter is dan de basisinspanning.

Uit de berekening blijkt dat dit met de voorgestelde maatregelen het geval is.



