



## **ONTWIKKELINGSVISIE ZOO VELDHOVEN**



## **INHOUD**

- 1) Inleiding
- 2) Doel van de visie.
- 3) Wat is de bestaande situatie
- 4) Wat wil Zoo Veldhoven in de toekomst?
  - a) Bezoekers
  - b) Parkeervoorziening
  - c) Attracties
    - i) Boompad
    - ii) Vogeldemonstratie
    - iii) Tropenhal
    - iv) Speeltoestellen
- 5) Horeca
- 6) Multifunctioneel centrum
- 7) Vijvers
- 8) Bedrijfswoning
- 9) Dieren
- 10) Natuur



## **INLEIDING**

Advies- en Projectbureau Engelen Limburg (Apeladvies) heeft de opdracht gekregen om een ontwikkelingsvisie op te stellen voor Zoo Veldhoven dat kan dienen om een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

Het park 'Zoo Veldhoven' bestrijkt een oppervlakte van circa 16 ha en wordt zeer gewaardeerd om zijn rustige, natuurlijke uitstraling met hierbij een goede mix tussen natuur en recreatie. Kenmerkend aan het park is de diversiteit aan dieren en het groen met doorzichten, waterpartijen en wandelroutes. Daarnaast worden de educatieve elementen gewaardeerd naast de speelplaatsen voor de jongste kinderen en de rustplaatsen met de mogelijkheid om een versnapering te nemen.

Het park ligt verscholen in een groene omgeving van bossen en akkers. Je moet het park echt binnengaan om de kwaliteit ervan te ervaren.

Waarom een visie?

Zoo Veldhoven wil met een visie een beeld geven van de toekomst van het park over een tijdsbestek van ongeveer 10 jaar. Met een duidelijk toekomstbeeld kan richting gegeven worden aan de noodzakelijke ontwikkelingen. Wachten op de toekomst maakt van Zoo Veldhoven een stuurloos schip. Acties die worden ondernomen moeten zo goed mogelijk passen in het toekomstbeeld. Een belangrijk uitgangspunt is dat Zoo Veldhoven méér bezoekers wil trekken door het bieden van een aansprekende omgeving met een verscheidenheid aan dieren in een natuurlijke omgeving voor het individu en het gezin met kinderen.

Deze visie geeft een samenhang aan tussen wensen, aanbod en ontwikkelingen.

De visie werkt inspirerend en stimuleert het nemen van initiatief. Het initiatief is gericht op het onderscheidend maken of zijn ten opzichte van andere parken. Soms zijn er veranderingen nodig, zonder noodgedwongen een heel andere koers te varen. De visie is de inspiratiebron.

Met de visie geeft Zoo Veldhoven aan wat zij wil bereiken. Met het opstellen van de visie is kritisch geoordeeld over de toekomst. Er is los van de situatie van vandaag een toekomstbeeld gegeven.

(Foto's in deze visie zijn afkomstig van PDOK, Google en Apeladvies)

## 1. Doel van de visie.

Het doel van de visie is om duidelijkheid te bieden waar het park naar toe wil groeien.

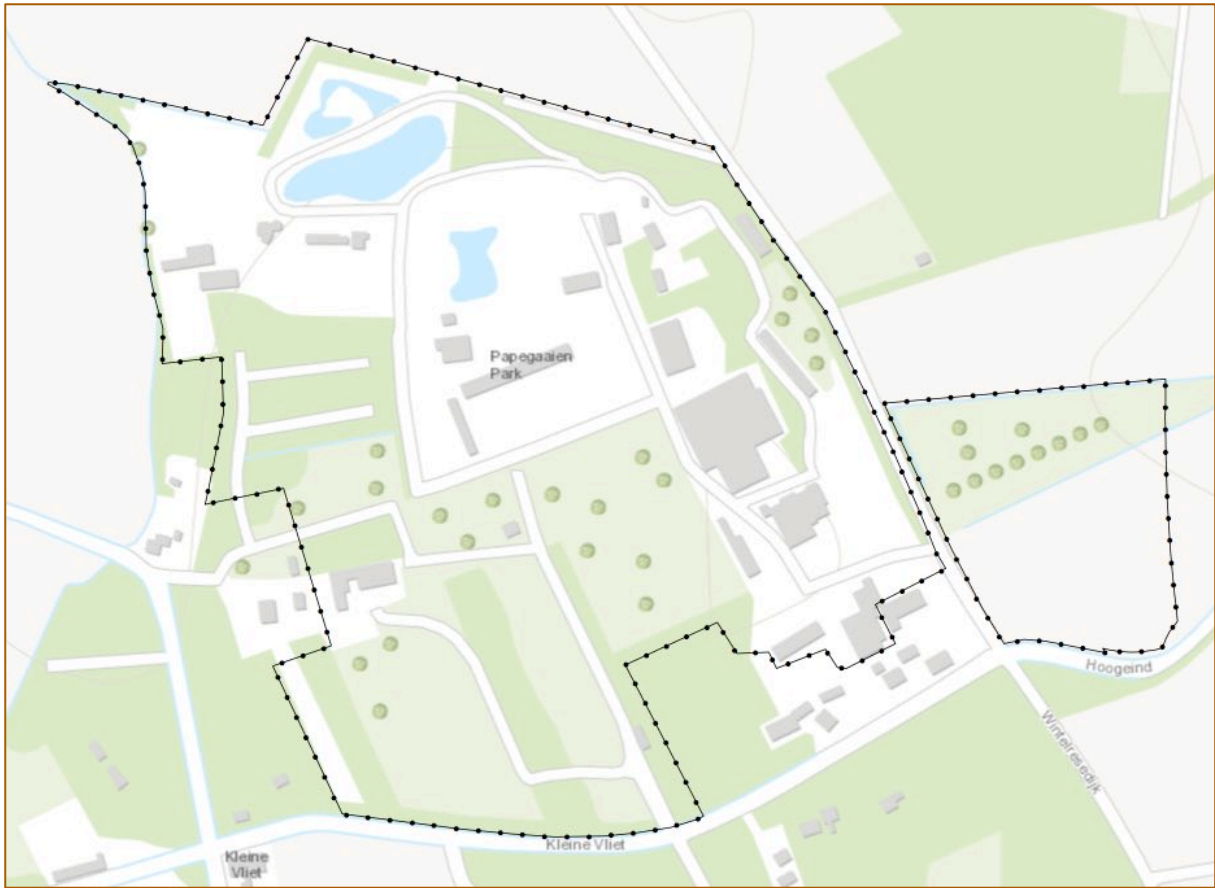
Als Zoo Veldhoven zich in de komende periode tot 2030 ontwikkelt als in deze visie is beschreven zou de volgende omschrijving bij Zoo Veldhoven kunnen passen:

### **Zoo Veldhoven:**



- Een toeristisch dagrecreatief park voor:
  - individu en gezin,
  - voor jong en oud,
  - voor particulier en bedrijf,
  - voor ontspanning en avontuur,
  - voor educatie en recreatie.
  
- een park dat door de verscheidenheid aan dieren, vooral vogels zoals papegaaien en roofvogels, natuur en vijverpartijen, wandelpaden, speelgelegenheid, educatie en horeca met terrassen, zowel rust, activiteit als kwaliteit uitstraalt.
  
- een park met een gevarieerd aanbod aan arrangementen alwaar je meerdere bezoeken per jaar kunt afleggen.
  
- een park met een eigen karakter, kleinschalig –maximaal 100.000 bezoekers per jaar- en met een lokale tot regionale aantrekkingskracht.
  
- een park met een meerwaarde en verbreding van het toeristisch-recreatief aanbod van de gemeente Veldhoven.





Luchtfoto PDOK/Google 2017

## 2. **Wat is de bestaande situatie?**

- **Bestaande situatie.**

De initiatiefnemer dhr. Loomans, de huidige eigenaar van Zoo Veldhoven, heeft het park eind maart 2013 overgenomen en een doorstart gemaakt na het faillissement van de vorige eigenaar. Gestart werd met de intentie om het park duurzaam levensvatbaar te maken met een regionale aantrekkingskracht. Een park zoals dat past in een verbreding van het toeristisch-recreatief aanbod in de gemeente Veldhoven.

Het park is voorheen als camping en daarna voor de vogelopvang (NOP) in gebruik geweest. Het park kreeg steeds meer een dagrecreatieve functie in combinatie met educatie, totdat het zich in de jaren 2005-2008 had ontwikkeld tot een volwaardig en levensvatbaar park met ongeveer 85.000 bezoekers per jaar.

Het oorspronkelijke deel van Zoo Veldhoven betrof de gronden van de NOP met een oppervlakte van circa 8,1 hectare. Vooral op dat deel van het terrein bevindt zich ook nu nog de belangrijkste bebouwing.

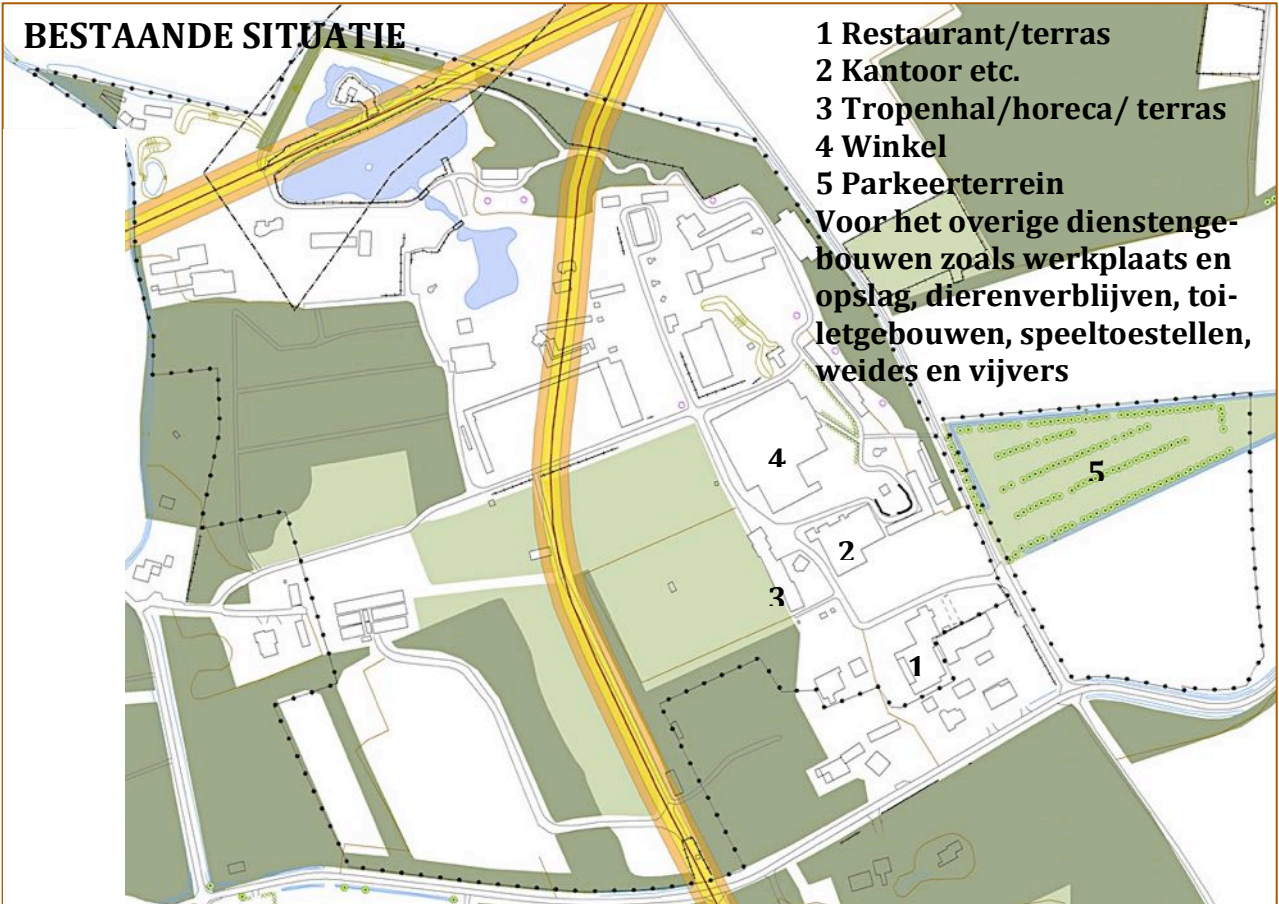
Om meer ruimte te creëren voor het dierenwelzijn en de kwaliteit van het park werden door de NOP in 2007 aanliggende gronden met een oppervlakte van ongeveer 8,4 ha van de voormalige camping " 't Vlutterke" gekocht. Sindsdien is de totale oppervlakte circa 16,5 ha. Deze uitbreidingsplannen werden echter niet gerealiseerd.

De collectie dieren bestaat vooral uit papegaaiachtige, roofvogels en uilen en diverse zoogdieren zoals zebra's, kamelen en ringstaartmaki's. Het park beschikt over een dierenvergunning. In Zoo Veldhoven mogen wilde dieren worden gehouden, gehuisvest, verzorgd en getoond. In het park bevinden zich reeds vanuit het verleden onder meer een restaurant met terras, een medisch centrum, speeltuin, hoofdgebouw, laboratorium, winkel, technische dienst, tropenhal met horeca en terrassen, een groot aantal volièrès al of niet met nachthokken en vijvers. De bestaande bebouwing heeft een oppervlakte van circa 24.000 m<sup>2</sup>. Hiervan is circa 2.300 m<sup>2</sup> aan te merken als centrale voorziening (restaurant, winkel, kiosk, horecagebouw, deel van tropische hal). De overige bebouwing heeft betrekking op volièrès al of niet met nachthokken, quarantainevoorzieningen, medische voorzieningen en dienstgebouwen.

Zoo Veldhoven is vooral een familiepark, kleinschalig van opzet, maar met een veelzijdig aanbod voor jong en oud.



## BESTAANDE SITUATIE



1 Restaurant/terras

2 Kantoor etc.

3 Tropenhal/horeca/ terras

4 Winkel

5 Parkeerterrein

Voor het overige dienstengebouwen zoals werkplaats en opslag, dierenverblijven, toiletgebouwen, speeltoestellen, weides en vijvers

## NIEUWE SITUATIE



A Vogelkooi

B Boompad

K Eiland

M Multifunctioneel gebouw

P Parkeren met overloop

R Roofvogeldemonstraties

T Terras

V Volière

W Woning

### 3. **Wat wil Zoo Veldhoven in de toekomst?**

Het is van belang om steeds de juiste combinatie én verhouding te kiezen tussen de groene inrichting van het park, de bouwwerken, de dieren, de attracties en functies als dieropvang, horeca, terrassen en speeltoestellen. Door doelgerichte én zorgvuldige keuzes te maken is kwaliteitsverbetering te bereiken.

De bestaande situatie ten aanzien van activiteiten en bebouwing vormen het uitgangspunt bij de verdere ontwikkeling. Nieuwe ontwikkelingen mogen de natuur, EHS, flora en fauna en landschappelijke waarden niet aantasten, maar waar mogelijk versterken.

- **Bezoekers**

In 2006 – 2008 werd de NOP bezocht door 80.000-85.000 bezoekers. De NOP had zich op dat moment ontwikkeld tot een volwaardig park. Door omstandigheden liep het bezoekersaantal daarna elk jaar terug tot 11.000 bezoekers in 2012, gevolgd door een faillissement in 2013.

Na de doorstart van de NOP als Zoo Veldhoven en de meteen ingezette reovering van het park is er sprake van een jaarlijkse toename van het aantal bezoekers.

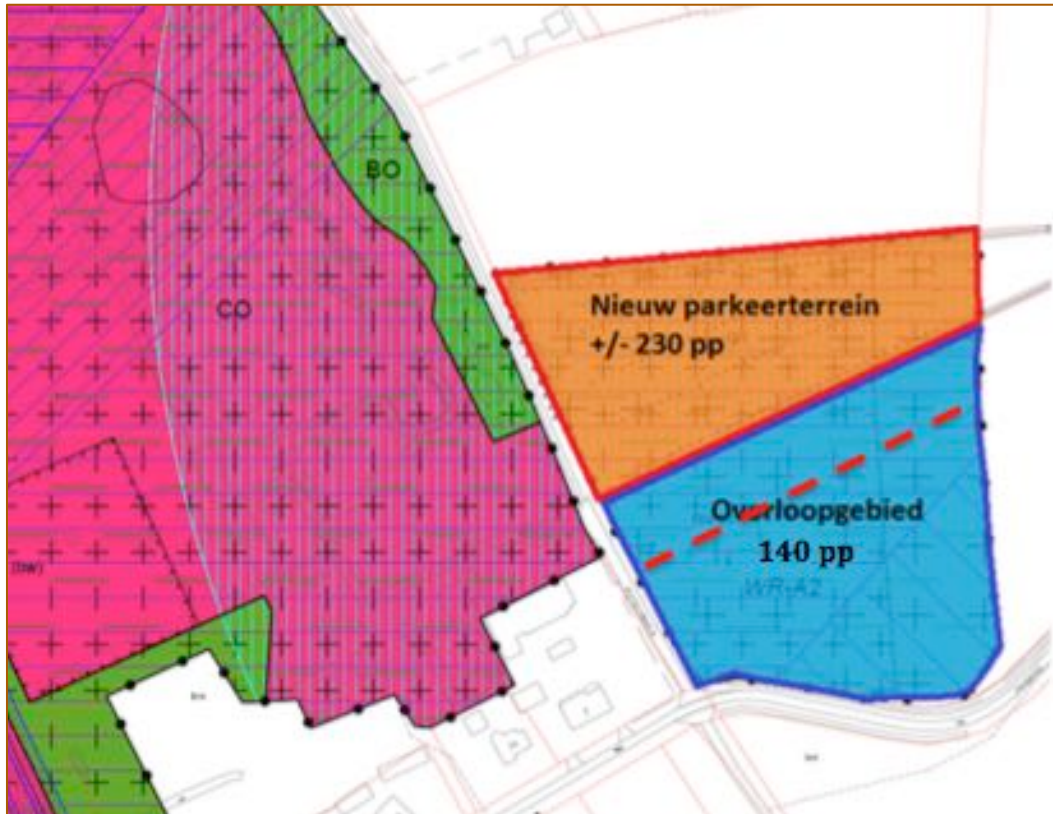
Op grond van een uitgevoerde benchmarkanalyse onder dierenparken met vergelijkbare kenmerken als Zoo Veldhoven is gebleken dat het park binnen enkele jaren een bezoekersaantal van 100.000 zal kunnen bereiken. Dat is tevens het maximaal aantal bezoekers dat Zoo Veldhoven jaarlijks kan en zal toelaten. Het park is qua opzet, omvang, organisatie en inrichting niet geschikt voor hogere aantallen bezoekers. Zoo Veldhoven monitort het verloop van het aantal bezoekers en past de openingstijden eventueel aan zodra het aantal bezoekers het maximale aantal per jaar dreigt te overschrijden.

- **Parkeervoorziening**

Zoo Veldhoven beschikt aan de oostzijde over een parkeervoorziening aan de Wintelresdijk tegenover de ingang tot het park. Deze voorziening zal op deze plek worden gehandhaafd vanwege de gunstige ligging nabij de toegangsweg en de ingang van het park. De parkeervoorziening beschikt over 230 plaatsen voor auto's. Bij het maximaal aantal bezoekers zal Zoo Veldhoven in de toekomst op een gemiddelde dag moeten voorzien in minimaal 162 plaatsen, zodat normaliter het aantal plaatsen toereikend is.



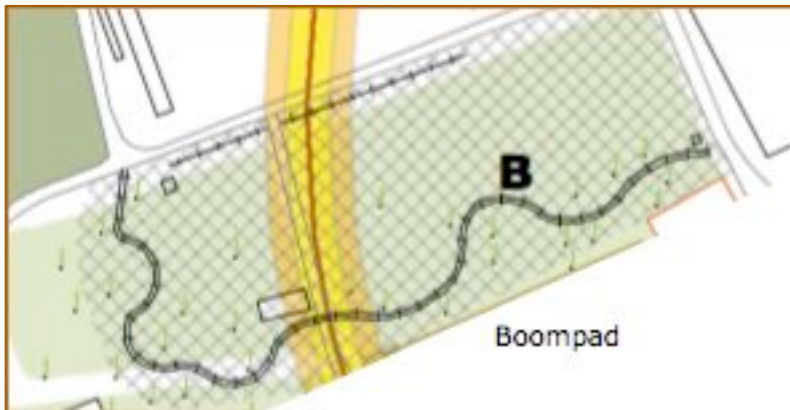
Op enkele piekdagen, met name in de zomervakantie, ligt het aantal bezoekers hoger en zijn er meer parkeerplaatsen noodzakelijk tot 370 stuks. De 140 extra benodigde plaatsen zullen op die dagen gevonden worden op het aansluitende terrein, dat in gebruik is als wei en vanaf de reguliere parkeervoorziening toegankelijk is. Er worden in de wei voorzieningen aangebracht zodat vrij eenvoudig bij behoefte tijdelijk een strook van 34 meter breed van deze wei als parkeerterrein kan worden ingezet.



- **Attracties**

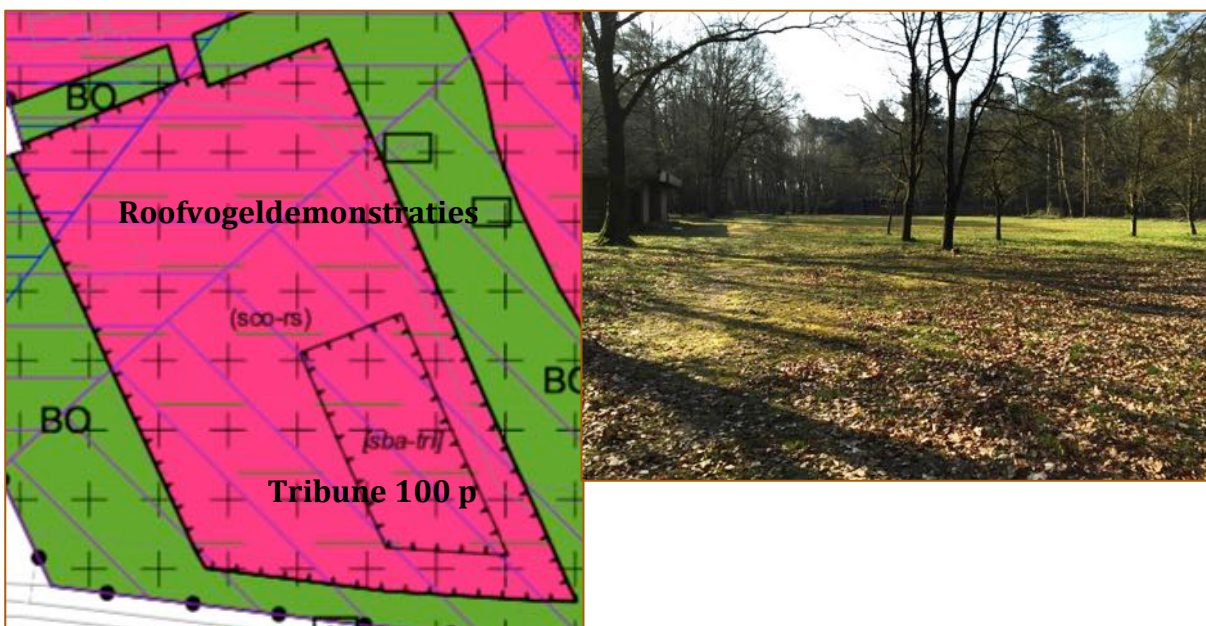
Zoo Veldhoven is geen specifiek attractiepark en zal dat ook niet worden. Als in dit verband over attracties wordt gesproken gaat het om enkele vrij eenvoudige en parkgerelateerde attracties.

- \* **Boompad**



Zoo Veldhoven wil in de toekomst een 'boompad' aanleggen. Het is een houten pad op enkele meters hoogte dat over een lengte van circa 100 meter kronkelend tussen de bomen door loopt. Door er een natuurlijk uitzierend net over te hangen kunnen er vogels vrij rondvliegen. Ook kan de omgeving van het park vanuit deze hoogte worden bekeken, hetgeen vooral voor de kinderen een belevenis zal zijn.

- \* **Vogeldemonstratie**

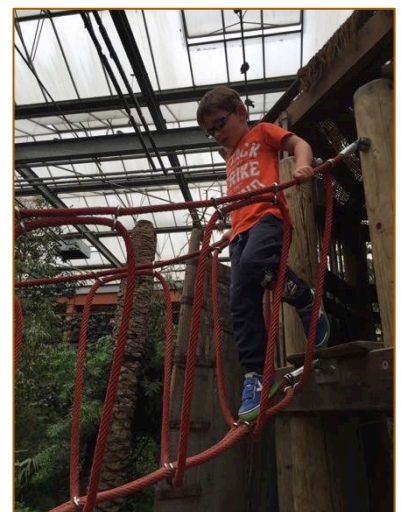
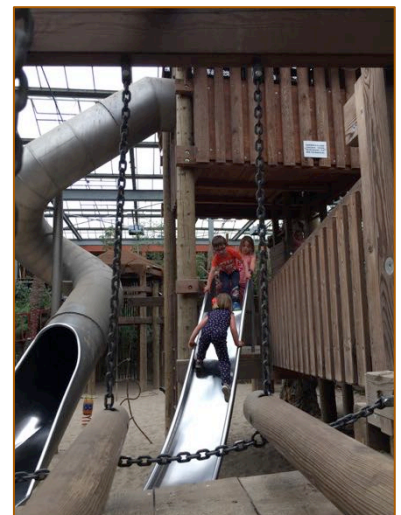




Aan de zuidwestzijde van het park wordt een open plek van ongeveer 500 m2 gebruikt als roofvogeldemonstratieplaats. Maximaal enkele malen per dag, afhankelijk van het seizoen en het aantal bezoekers, zal een demonstratie plaats vinden met enkele roofvogels uit het park. Tijdens de demonstratie, bijgewoond door maximaal 100 bezoekers op de tribune zal educatieve informatie worden verstrekt door te vertellen over het voorkomen en de leefwijze van de roofvogels en de instandhouding van de soort.

### \* Tropenhal

Aan de westzijde van het park ligt, dicht bij de ingang van het park, de Tropenhal. In de Tropenhal worden dieren, voornamelijk vogels, gehouden. Sommige vogels vliegen vrij rond in de ruimte. De bodem is ten dele voorzien van groene aanplant en er is een speelvoorziening voor de kinderen. Vanwege de gemiddeld langere verblijftijd van de bezoekers in de Tropenhal staat tevens een inpandig horecaterras ter beschikking.





## \* Speeltoestellen

Verder staan er in het park op enkele plaatsen speeltoestellen voor de kinderen.





- **Horeca**

In het park ligt dicht bij de ingang een restaurant met terras.

Het restaurant is parkgerelateerd. Bezoekers kunnen er een hapje eten en/of drinken zowel binnen als buiten op het terras. Deze voorziening wordt ongewijzigd voort gezet.



In de Tropenhal is een horecagelegenheid met zowel een in pandig terras als een terras buiten. Voorts zal in het park kleinschalig uitgiftepunten voorkomen voor kleine versnaperingen.



- **Multifunctioneel centrum**

In de bestaande situatie is er sprake van een kantoorgebouw met dierenartspraktijk, quarantaineruimte etc. Dergelijke activiteiten blijven zoveel als mogelijk geclusterd in het park aanwezig nabij de ingang. Het kantoor ca. wordt uitgebreid tot een zogenaamd 'multifunctioneel gebouw', zodat er meer activiteiten centraal komen te liggen. Buiten het feit dat meer ruimte voor de bestaande activiteiten ontstaat, zal er ook meer opslagruimte beschikbaar komen evenals een kantine voor het personeel en een educatief en informatief centrum.



Boven de bestaande situatie van het kantoor ca. op de foto en de tekening.

Onder op de tekening de gewenste situatie als multifunctioneel centrum (M).





- **Vijvers**

In het park liggen enkele vijvers die onderling zijn verbonden. Deze vijvers dienen enerzijds voor de huisvesting van de dieren, zoals flamingo's en eenden en anderzijds maken deze vijvers het mogelijk om de waterhuishouding in het park zodanig te regelen dat het park zelfvoorzienend is. Dat houdt in dat er geen lozing van hemelwater buiten het park plaats heeft.

Om dit adequaat en duurzaam te regelen zal het wateroppervlakte nog iets worden uitgebreid. De benodigde oppervlakte zal via specialistisch onderzoek worden vastgesteld en de locatie(s) zal in overleg met de gemeente worden bepaald. De nieuwe vijvers worden eventueel met een net afgeschermd om te voorkomen dat wilde dieren, met name vogels, worden aangetrokken.

Bovendien zal een der vijvers voorzien worden van een eiland waarop apen kunnen worden gehouden. De apen zullen uitsluitend in het noordelijke deel van het park worden



gehouden, in de nabijheid van de bestaande vijvers. Verder zal terplaatse van de te realiseren bedrijfswoning in een vijver worden voorzien.



## • **Bedrijfswoning**

Zoo Veldhoven heeft 24-uur zorg en toezicht nodig. Omdat hier veel dieren zijn gehuisvest zowel jong als oud kan zich het toezicht en de verzorging niet beperken tot een beperkt aantal uren overdag. Er worden ook regelmatig dieren geboren en hoewel veel geboortes op natuurlijke wijze verlopen is daarvan niet altijd sprake. De pas geboren dieren vergen ook meteen intensieve verzorging en toezicht. Vandaar dat er behalve dieren ook medewerkers en stagiairs in het park verblijven die vervolgens ook de nodige begeleiding moeten krijgen. Er kunnen zich calamiteiten voordoen die een onmiddellijk ingrijpen noodzakelijk maken. Hierbij valt te denken aan zieke dieren waarvan de toestand verslechterd, stroomuitval, ontsnapte dieren en inbraak, diefstal tot brand toe. Steeds meer dierentuinen en safariparken worden slachtoffer van dieven die uit zijn op exotische dieren om verzamelaars te bevoorraden. Ook diefstal van vogels uit volièrres komt regelmatig voor. Zelfs belangrijke kweekprogramma's lopen daardoor gevaar. Direct contact met en bewaking van het park én de mogelijkheid om onmiddellijk in te kunnen grijpen bij calamiteiten is dringend noodzakelijk. Alle technologische ontwikkelingen ten spijt, de technologie zorgt er niet voor dat er op afstand snel en adequaat kan worden ingegrepen bij dergelijke gebeurtenissen. Dit blijkt ook wel uit het feit dat dierenparken in Nederland van enige omvang veelal zijn voorzien van een bedrijfswoning. De locatie van de bedrijfswoning is bepaald aan de hand van de volgende uitgangspunten. De woning moet:

- passen in het park, rekening houdende met de ruimtelijke beperkingen (natuur) en ontwikkelingen en milieuhygiënische voorwaarden
- redelijk in de buurt liggen van het intensiever gebruikt deel van het park vanwege een optimaal gebruiksrendement
- nabij de ingang van het park met zicht op de (enige) entree
- en moet een goed woon- en leefklimaat waarborgen
- moet niet kwetsbaar liggen ingeval van calamiteiten.



In het park is nabij de bestaande bebouwing een locatie voorhanden die de gewenste eigenschappen heeft. De locatie die het meest in aanmerking komt voor de situering van een bedrijfswoning is op grond van de locatie-eigenschappen de locatie ten westen van en nabij de Tropische hal en het terras (zie afbeelding – cirkel met kruis). De aanwezigheid van een woning werkt overigens ook preventief en bovendien is het park ten alle tijd voor iedereen om welke reden dan ook bereikbaar.



- **Dieren**

Het park heeft zich in de loop der jaren naar de huidige situatie ontwikkeld, waarbij gebouwen en bouwwerken zijn gerealiseerd waaronder dierenverblijven, een tropenhal en dienstgebouwen. De dierenverblijven werden in 2013 na het faillissement inclusief de gehouden dieren overgenomen.



Door het ministerie van Economische Zaken is aan Zoo Veldhoven een 'dierentuivergunning' verstrekt op grond waarvan wilde dieren mogen worden gehouden. Bij de overname van het park waren ook reeds vele dieren en diersoorten aanwezig. Dit zullen ook in de toekomst altijd wisselende aantallen en soorten betreffen, dat is inherent aan een dierentuin. Elk dier

heeft zijn eigen leefomgeving nodig. De wilde dierenverblijven die op grond van een dierentuivergunning worden gehouden dienen tevens aan strikte regels te voldoen in verband met de welzijnseisen, zoals die worden verlangd voor het houden van de specifieke soort en het gewenste aantal. Dat betekent dat bij de keuze van grotere of kleinere dieren of de soort eventueel rekening moet worden gehouden met het benodigde oppervlakte aan verblijfsgebied in verband met de welzijnseisen. Omdat het park kleinschalig is en de oppervlakte relatief beperkt, kan geen ongebreideld aantal en soort dieren worden gehouden. Er zal altijd een evenwicht gevonden moeten worden in de verscheidenheid



aan dieren, het aantal dieren, de benodigde oppervlakte en de nodige gebouwen. Dat alles moet passen in het groene natuurlijke park waarin ook andere activiteiten plaatsvinden zoals de roofvogeldemonstraties en het boompad en zich nog andere gebouwen bevinden zoals de tropenhal en het restaurant. Het aantal en soort dieren in een dierentuin fluctueert. Het doel is om steeds een aantrekkelijk aanbod in soort en

aantal dieren te houden dat past bij de kleinschaligheid van het park en aantrekkelijk en



boeiend is voor jong en oud om deze te zien, te ontdekken en te ervaren. De nadruk zal liggen op vogels, zoals watervogels, papegaaien en roofvogels.

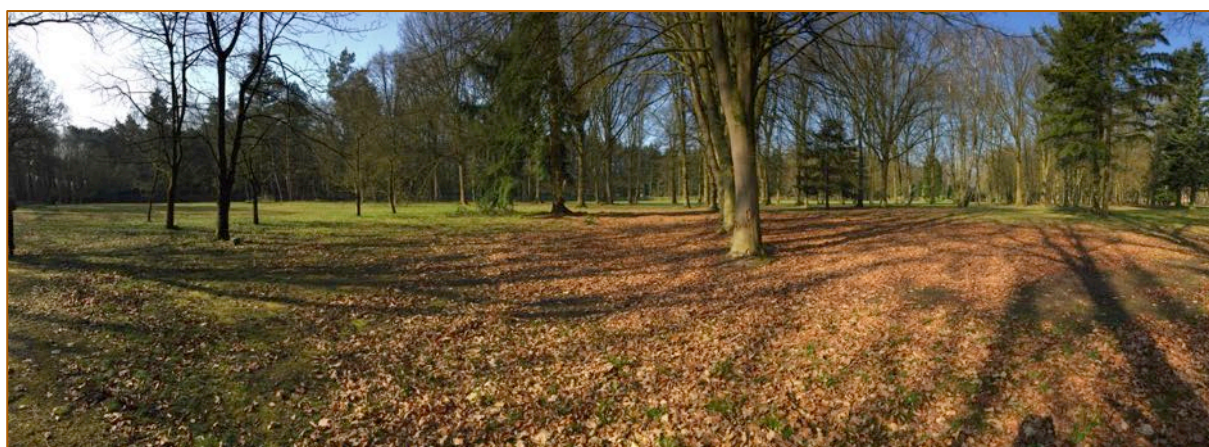




- **Natuur**

Zoo Veldhoven voert haar activiteiten uit dichtbij en te midden van de natuur. Dat zorgt voor een mooie balans waardoor er een zekere rust en passende sfeer ontstaat in het park. Niet alleen de dieren voelen zich er thuis omdat aan alle welzijnseisen wordt voldaan, maar ook de bezoeker voelt er zich prettig bij. De mens, het dier en de natuur gaan hier samen. Het doel is om hier permanent zorg aan te besteden, opdat de geschetste situatie altijd aanwezig is en het park zijn aantrekkingskracht als kleinschalig regionaal dierenpark behoudt.

De natuur in het park heeft hierin een belangrijke functie.



De landschappelijke waarden in het park zullen bescherming krijgen door deze in het bestemmingsplan als 'Bos' te bestemmen. In het bos –het betreft bos dat deel uitmaakt van het Nationaal Natuurnetwerk, voorheen EHS- worden geen gebouwen gerealiseerd en de natuur wordt er gerespecteerd. Alle bos is toegankelijk voor de recreërende bezoeker.

In de toekomst wordt de landschappelijke inpassing verbeterd door het verbeteren van de bestaande elementen en/of het aanbrengen van nieuwe elementen ten behoeve van natuur, landschap en recreatie. Met het landschappelijk inpassingsplan als leidraad zullen maatregelen getroffen en/of uitgevoerd worden zoals het versterken van groene afscherming aan de buitenranden van het park, het saneren van gebouwen, het in stand houden van kasten voor vleermuizen en broedvogels en migratiemogelijkheden voor grondgebonden soorten.

Voorts versterken de onlangs geplante 17 bomen (moeras eik) met een hoogte van 8 meter langs de Wintelresedijk, Hoogeind en Oerlosebaan het kleinschalig karakter van het landschap. Deze verfraaien het parkachtige landschap en hebben tevens een functie voor diverse dieren, zoals vleermuizen en kleine zoogdieren.



Door het instellen van ecologisch bosbeheer wordt een natuurlijke struiklaag ontwikkeld op de buitenrand van het park en die delen die de bestemming "bos" hebben en/of krijgen.



Met het ecologisch bosbeheer wordt de natuurwaarde van de bestaande boselementen vergroot door het vergroten van het aandeel inheemse soorten, de structuurvariatie en het bevorderen van natuurlijke processen. Dit gebeurt aan de hand van een ecologisch bosbeheerplan. Door verplaatsing van een loods kunnen tevens een aantal zomereiken en winterlindes worden ingeplant evenals hazelaars en lijsterbessen. Het doel van alle maatregelen is de verbetering en instandhouding van de natuur in het park.