

Bestemmingsplan

- onderdeel Toelichting -

Zeelandsedijk 14 te Volkel

Gemeente Uden

Bestemmingsplan

Zeelandsedijk 14 te Volkel

Gemeente Uden

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.0856.BPZieZooZeelands14-ON01
Rapportnummer:	12-26757-B-T-GP
Dossiernummer:	B19642.03
Opdrachtgever:	Dierenpark Zie-ZOO
Opstellers:	ir. H.P.T. Arts
Status:	vastgesteld
Datum:	4 november 2015

Aelmans Ruimte Omgeving en Milieu BV

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260
F (0475) 459 282

info@aelmans.com

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55
F (045) 575 15 09

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW 8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Triple Adviseurs BV van toepassing die u vindt op www.tripleadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Vigerende planologische situatie en plangebied	6
1.3	Doel bestemmingsplan	7
2	Plangebied en planontwikkeling	9
2.1	Ligging plangebied	9
2.2	Huidige situatie	10
2.2.1	Dierenpark Zie-ZOO	10
2.2.2	Varkenshouderij locatie Zeelandsedijk 14	11
2.2.3	Agrarische percelen	12
2.3	Beoogde planontwikkeling	12
2.3.1	Ambities Zie-ZOO	12
2.3.2	Planontwikkeling	13
2.3.3	Planontwerp	14
2.4	Ruimtelijke kwaliteit	16
2.4.1	Landschapsplan	16
2.4.2	Investering in ruimtelijke kwaliteit	18
3	Beleid	23
3.1	Rijksbeleid	23
3.1.1	Structuurvisie infrastructuur en ruimte	23
3.1.2	Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte	23
3.1.3	Dierentuinbesluit	24
3.2	Provinciaal beleid	24
3.2.1	Structuurvisie RO	24
3.2.2	Verordening Ruimte	25
3.3	Gemeentelijk beleid	26
3.3.1	Interim Structuurvisie Uden	26
3.3.2	Beleid recreatie en toerisme	27
3.3.3	Bestemmingsplan	27
4	Milieutechnische aspecten	29
4.1	Milieuzonering	29
4.2	Bodem	35
4.3	Geluid	35

4.4	Luchtkwaliteit.....	37
4.5	Externe veiligheid.....	38
4.6	Vliegveld Volkel.....	40
5	Overige ruimtelijke aspecten.....	45
5.1	Archeologie.....	45
5.2	Kabels en leidingen.....	46
5.3	Verkeer en parkeren.....	46
5.3.1	Verkeersstructuur.....	46
5.3.2	Verkeersafhandeling.....	46
5.3.3	Parkeren.....	47
5.4	Waterhuishouding.....	48
5.4.1	Beleidskader.....	48
5.4.2	Waterschap Aa en Maas: watertoets.....	48
5.5	Natuur en landschap.....	51
5.5.1	Natuur en landschapsgebieden.....	51
5.5.2	Voortoets.....	51
5.5.3	Flora en Fauna.....	54
5.6	Vormvrije MER.....	55
6	Uitvoerbaarheid.....	57
6.1	Grondexploitatie.....	57
6.2	Planschade.....	58
7	Planstukken.....	59
7.1	Algemeen.....	59
7.2	Toelichting.....	59
7.3	Regels.....	59
7.4	Verbeelding.....	60
8	Maatschappelijk draagvlak en formele procedure.....	61
8.1	Inleiding.....	61
8.2	Burendialoog.....	61
8.3	Vooroverleg.....	61
8.3.1	Provincie Noord-Brabant Thema Kwaliteitsverbetering van het landschap.....	61
8.3.2	Overige reacties.....	63
8.4	Formele procedure.....	63

9 Bijlagen..... 64

1. Medewerking gemeente Uden, brief d.d. 27 juni 2012
2. Startdocument Uitbreiding Dierenpark Zie-ZOO
3. Landschapsplan Uitbreiding Dierenpark Zie-ZOO
4. Forfaitaire bijdrage ruimtelijke kwaliteit
5. Bodemonderzoek
6. Verkeerskundig onderzoek
7. Beoordeling Luchtkwaliteit
8. Watertoets parkeerplaats
9. Watertoets uitbreiding bebouwing
10. Watertoets geohydrologisch onderzoek
11. Flora- en faunaonderzoek
12. Concept-aanvraag omgevingsvergunning Milieu
13. Aanvraag Nb-vergunning
14. Burendialoog
15. Ambtelijke aanpassingen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dierenpark Zie-ZOO is een kleinschalig regionaal dierenpark. Het huidige dierenpark is gelegen op de hoek van de Zeelandsedijk en de Kromstraat in Volkel en ligt naast de ingang van Vliegveld Volkel. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Uden, sectie T nummer 1424. Het park onderscheidt zich van andere dierenparken, omdat het niet-commercieel is en een zogenaamde Algemeen Nut Beogende Instelling (ANBI-status) is. Het park wordt gerund door Stichting Zie-Zoo dat invulling geeft aan de maatschappelijke functie van het park door werkplekken te creëren voor en aan te bieden aan mensen met een autisme spectrum stoornis. De stichting heeft geen winstoogmerk en is afhankelijk van donateurs en vrijwilligers en vrije giften.

In de afgelopen 10 jaar is de regionale maatschappelijke functie die Zie-ZOO vervult verder uitgegroeid. Ook het educatieve element is steeds belangrijker geworden: educatie over de bescherming van in het wild levende diersoorten en over de instandhouding van biodiversiteit, en het overdragen van kennis over dieren,

Het dierenpark is 0,98 ha groot en beschikt over diverse dierenverblijven, zowel nachtverblijven als buitenruimten en een recent opgeleverd bedrijfsgebouw, waarin diverse functies, zoals toegang/kassa, ontvangstruimte, voederkeukens, kleinschalige horeca, kantoor, kantine, natte ruimtes e.d. zijn ondergebracht. Het park beschikt over een dierentuinvergunning dat het mogelijk maakt om jaarrond, 7 dagen per week, open te zijn voor het publiek.



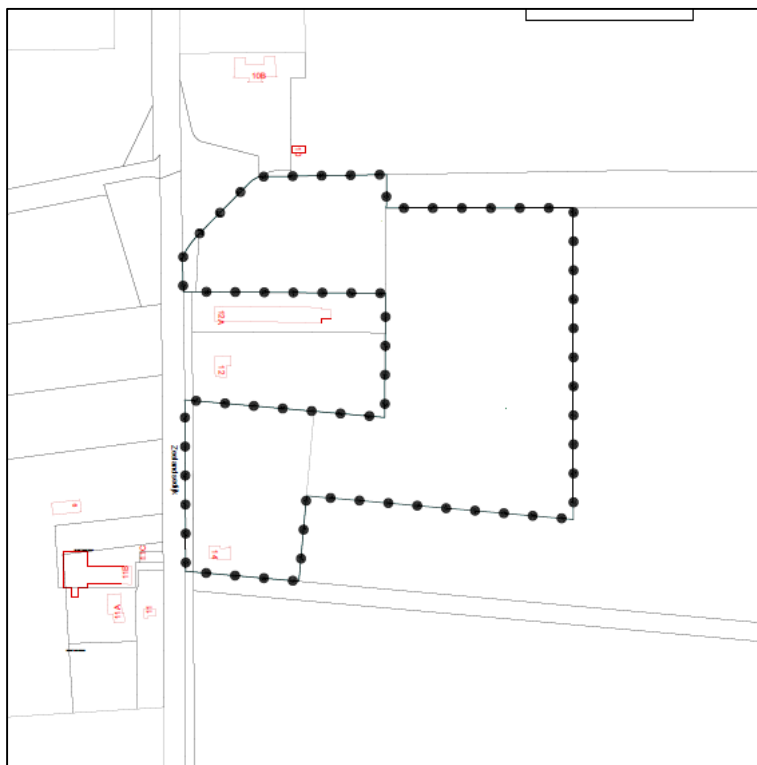
Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied en luchtfoto huidige park

Zie-ZOO heeft de ambitie om verder te groeien en te ontwikkelen tot een hoogwaardige dierentuin waar meer mensen met een autisme spectrum stoornis de kans krijgen deel uit te maken van een team en tot op zekere hoogte de verantwoordelijkheid krijgen voor het verzorgen van het park en de dieren. Op het perceel T1424 is inmiddels sprake van ruimtegebrek voor opslag van materialen, stalling van machines, huisvesting van dieren, en parkeerplaats. Om de ambitie te realiseren en een oplossing te bieden voor het ruimtegebrek zijn aangrenzende agrarische gronden (circa 3,2 ha) en het varkensbedrijf Zeelandsedijk 14 (circa 0,7 ha bouwvlak) aangekocht. Dierenpark Zie-ZOO is voornemens het varkensbedrijf met aanliggende grond (aansluitend gelegen aan het huidige park) om te vormen tot de gewenste hoogwaardige en duurzame zorgdierentuin. De ontwikkeling van het dierenpark geeft een impuls aan de recreatieve sector binnen de gemeente Uden en versterkt en breidt de maatschappelijke functie die het park vervult uit.

Het totale plangebied bedraagt circa 4,9 ha. Het plan voorziet in een uitbreiding van het dierenpark om de dierenverblijven grootschaliger en op een meer natuurgetrouwe manier in te richten, om een meer parkachtige, landschappelijke inrichting te creëren, en om een parkeerplaats op eigen terrein te realiseren. Daarnaast voorziet het plan in het omvormen van een varkenshouderijlocatie tot een onderdeel van het dierenpark waar een nieuwe entree voor het park, werktuigenberging, bedrijfsgebouwen voor o.a. voederkeuken, opslag, quarantaine/ziekenboeg, winterdierenverblijven e.d., opslag, mestopslag, composteeropslag, parking medewerkers en een bedrijfswoning zijn voorzien.

1.2 Vigerende planologische situatie en plangebied

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' van de gemeente Uden.



Figuur: plangebied

In het noorden van het plangebied is het huidige park gelegen en bestemd als 'Cultuur en ontspanning' met nadere aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – 4' ten behoeve van een dierentuin in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' van de gemeente Uden. Voor het park is tevens een omgevingsvergunning verleend voor het kunnen realiseren van bedrijfsbebouwing, waarbij een maximaal bebouwingspercentage van 19% is vergund; e.e.a. voor het realiseren van een bedrijfsgebouw en het deels legaliseren en deels realiseren van bebouwing (dierenverblijven).

De uitbreiding is gelegen in het zuidelijk en oostelijk deel van het plangebied. Op basis van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2014 zijn die percelen deels bestemd als agrarisch bouwvlak (circa 0,7 ha) ten behoeve van intensieve veehouderij en deels als agrarisch. De locatie is bestemd ten behoeve van agrarische doeleinden.

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan, omdat de gewenste uitbreiding van het dierenpark met bijbehorende voorzieningen en gebouwen op basis van de vigerende bestemming niet is toegestaan. Om de gewenste ontwikkeling te kunnen realiseren dient te worden afgeweken van het bestemmingsplan.

1.3 Doel bestemmingsplan

De gemeente Uden heeft per brief d.d. 27 juni 2012 (zie bijlage) kenbaar gemaakt in principe medewerking te willen verlenen aan de uitbreiding van het dierenpark. Door middel van een ruimtelijke onderbouwing moet de haalbaarheid van het plan worden aangetoond, voordat de planologische procedure voor een bestemmingsplan kan worden opgestart.

Het doel van voorliggend plan is een passend juridisch-planologisch kader te scheppen om op de locatie Zeelandsdijk 14 en bijbehorend perceel dierenpark Zie-ZOO te kunnen uitbreiden. Het bestaande park is kadastraal bekend als gemeente Uden, sectie T nummer 1424. De uitbreiding vindt plaats op de percelen kadastraal bekend als gemeente Uden, sectie T, nummer 1207 (gedeeltelijk) en 1099 (gedeeltelijk).

Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor de bestemmingsplanwijziging.

2 Plangebied en planontwikkeling

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

2.1 Ligging plangebied

Het bestaande park is gelegen aan de Zeelandsedijk ong. op de hoek van de Zeelandsedijk en de Kromstraat in Volkel. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Uden, sectie T nummer 1424. De uitbreidingslocatie is tevens gelegen aan de Zeelandsedijk aansluitende aan het bestaande park en bestaat uit een agrarische bedrijfslocatie (intensieve veehouderij – Zeelandsedijk 14) en agrarische gronden. De uitbreiding van het park vindt plaats op de percelen kadastraal T 1557, 1554 en 1555



Luchtfoto met aanduiding plangebied

Het plangebied is gelegen in een agrarisch gebied dat ligt ingesloten tussen vliegveld Volkel, het bedrijventerrein van Uden en de kernen Volkel en Odiliapeel. Een groot deel van dit gebied is reeds aangewezen voor de uitbreiding van het bedrijventerrein. Het betreft het gebied ten westen van de Zeelandsedijk. Het plangebied zelf is gelegen aan de noordzijde van dit agrarisch gebied ten oosten van de Zeelandsedijk.

Het plangebied bestaat uit het bestaande dierenpark, intensieve veehouderijlocatie en agrarische gronden die het bestaande park en de iv-locatie met elkaar verbinden.

Het plangebied kent een u-vorm, waarbinnen gronden van derden met woonhuis en bijgebouwen zijn gelegen. In een van de bijgebouwen -een voormalige agrarische bedrijfslocatie- worden auto's gestald; de woning wordt bewoond.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de gronden van vliegveld Volkel, waarop de toegangsweg, parkeerplaats en toeganggebouw van het vliegveld zijn gelegen. De zuidzijde van het plangebied wordt deels gevormd door de bestaande iv-locatie. De zuidzijde en oostzijde van het perceel worden verder begrensd door een kadastrale grens met het naastgelegen agrarische perceel waarvan de projectlocatie in het verleden deel uit heeft gemaakt. De voorzijde van zowel de dierentuin als de iv-locatie (westzijde plangebied) liggen aan de Zeelandsedijk. Tussen de weg en de dierentuin is een strook groenvoorziening en een fietspad gelegen.

2.2 Huidige situatie

2.2.1 Dierenpark Zie-ZOO

Het huidige park is gelegen op de hoek van de Zeelandsedijk en de Kromstraat in Volkel en ligt naast de ingang van Vliegveld Volkel. Voor de bedrijfsvoering beschikt het park over diverse dierenverblijven, zowel nachtverblijven als buitenruimten en een bedrijfsgebouw met klein buiten terras, waarin diverse functies, zoals toegang/kassa, ontvangstruimte, voederkeukens, kleinschalige horeca, kantoor, kantine, natte ruimtes e.d. zijn ondergebracht.

Het park beschikt over een dierentuivergunning op basis waarvan het park jaarrond, 7 dagen per week, open kan zijn voor het publiek. Sinds kort maakt het park gebruik van deze ruime opstellingsmogelijkheid. Tot voor kort was het park incidenteel voor publiek open. Op basis van de afgelopen jaren en de incidentele openstellingen kent het park een gemiddeld aantal bezoekers van circa 12.000 -15.000 per jaar.

Ten behoeve van de afhandeling van het parkeren zijn tot voor kort afspraken gemaakt met omliggende eigenaren, waarmee kon worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op momenten van openstelling. Enige tijd is nu voorlopig op het onderhavig plan een parkeerterrein op eigen grond gerealiseerd.

Het park is circa 0,98 ha groot en kent een maximaal bebouwingspercentage van 19%. De nachtverblijven en volièrès zijn maximaal 5 meter hoog. Het huidige ruimtegebruik bestaat uit:

- 19% (conform projectbesluit 2010) bebouwing (bedrijfsgebouwen, nachthokken, volièrès) (1855 m²)
- 51% buitenverblijven dieren (4979 m²)
- 30% publieksverblijfruimte (2929 m²)





Het park onderscheidt zich van andere dierenparken, omdat het niet-commercieel is en een zogenaamde Algemeen Nut Beogende Instelling (ANBI-status) is. Het park wordt gerund door Stichting Zie-Zoo dat invulling geeft aan de maatschappelijke functie van het park door werkplekken te creëren voor en aan te bieden aan mensen met een autisme spectrum stoornis. De stichting heeft geen winstoogmerk en is afhankelijk van donateurs en vrijwilligers en vrije giften.

In de afgelopen 10 jaar is de regionale maatschappelijke functie die Zie -ZOO vervult verder uitgegroeid. Ook het educatieve element is steeds belangrijker geworden: educatie over de bescherming van in het wild levende diersoorten en over de instandhouding van biodiversiteit, en het overdragen van kennis over dieren.

2.2.2 Varkenshouderij locatie Zeelandsedijk 14

Om de ontwikkelwens van het park te realiseren is een naastgelegen agrarische bedrijfslocatie aangekocht. De locatie Zeelandsedijk 14 is tot recent in gebruik geweest als varkenshouderij. Op de locatie kunnen vergund 500 vleesvarkens worden gehouden. Ten behoeve van de varkenshouderij-inrichting zijn op de locatie en bedrijfswoning, diverse stallen, een werktuigenberging en agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. Het bouwvlak bedraagt circa 7350 m² en mag volledig worden bebouwd.



Inmiddels heeft het park de locatie in gebruik genomen vooruitlopend op onderhavig bestemmingsplan. De oude werktuigenberging is inmiddels vervangen door een nieuwe werktuigenberging en tevens is de bedrijfswoning aangepast ten behoeve van de nieuwe bewoners (parkbeheerder). De locatie zal derhalve volledig een andere bestemming krijgen. De bestaande bebouwing zal zoveel mogelijk in stand blijven.

2.2.3 Agrarische percelen

Naast de locatie Zeelandsedijk 14 heeft het park voor haar ontwikkelwens een naastgelegen agrarisch perceel aangekocht. Deze percelen zijn tot recent gebruikt voor de agrarische productie. De laatste teeltplannen waren gericht op kweken van aardbeienplanten voor de vermeerdering en veredeling.



Inmiddels heeft het park de agrarische percelen in eigendom en uit productie genomen. De percelen zijn voorzien van een afrastering vooruitlopen op het plan.

2.3 Beoogde planontwikkeling

2.3.1 Ambities Zie-ZOO

Zie-ZOO heeft de ambitie om verder te groeien en te ontwikkelen tot een hoogwaardige dierentuin waar meer mensen met een autisme spectrum stoornis de kans krijgen deel uit te maken van een team en tot op zekere hoogte de verantwoordelijkheid krijgen voor het verzorgen van het park en de dieren. De ambitie is om door te groeien tot een park, waarbij circa 15- 20 mensen met een autisme spectrum stoornis een volledige dagbesteding kunnen worden aangeboden. Door een jaarronde openstelling en door te groeien naar een volwaardig dierenpark kan deze ambitie worden gerealiseerd. De ontwikkeling van het dierenpark geeft een impuls aan de recreatieve sector binnen de gemeente Uden en versterkt en breidt de maatschappelijke functie die het park vervult uit. Dierenpark Zie-ZOO wil dan ook *“het park exploiteren, ontwikkelen en promoten met als doel om een zo breed mogelijk publiek recreatie, educatie, natuurbewoud en wetenschap te laten beleven, zodanig dat dit leidt tot bewustwording en respect bij het publiek voor de natuur in de meest brede zin van het woord. Daarnaast heeft het park zichzelf als doel gesteld om, op nationaal en internationaal niveau, mee te werken aan behoud en herstel van biodiversiteit”*.

De ambitie is vertaald naar een aantal concrete doelen die het park wil realiseren. Het Park is uniek voor Nederland omdat het zich onderscheidt op essentiële punten die alles te maken hebben met maatschappelijk verantwoord en duurzaam ondernemen:

- Educatieve ZOO
- Groene ZOO
- Sociale ZOO
- Zorg ZOO
- Recreatie ZOO
- Budget ZOO

De ambitie is verder uitgewerkt in een startdocument dat als uitgangspunt heeft gediend voor de initiatieffase van het project en voor het landschapsplan 'uitbreiding dierentuin Zie-ZOO te Volkel' (zie Bijlage).

2.3.2 Planontwikkeling

Het park heeft als doel om een zo breed mogelijk publiek recreatie, educatie, natuurbehoud en wetenschap te laten beleven om het publiek bewust te laten worden en respect te laten krijgen voor de natuur. In de huidige situatie is het park te klein en beschikt het niet over voldoende faciliteiten om de ambities waar te kunnen maken. Om meerdere fulltime maatschappelijke werkplekken te kunnen realiseren en voor het publiek meerdere dagen per week open te zijn, dient het park te worden uitgebreid en het voorzieningenniveau van het park te worden vergroot.

Om de ambitie te realiseren en een oplossing te bieden voor het ruimtegebrek zijn aangrenzende agrarische gronden (circa 3,2 ha) en het varkensbedrijf Zeelandsedijk 14 (circa 0,7 ha bouwvlak) aangekocht. Hiermee kan het huidige park groeien van 0,98 ha naar circa 4,9 ha, waarbij alle noodzakelijke voorzieningen voor het park op eigen grond kunnen worden gerealiseerd. Het gaat dan om de volgende gronden:

– Bestaand park	9.800 m ²
– Uitbreiding park	27.300 m ²
– Bestaand bouwblok	7.000 m ²
– Landschappelijke inpassing 10% van 4,9 ha	4.900 m ²
– Totaal:	49.000 m ² (4,9 ha)

De volgende ontwikkelingen zijn voorzien om de doelen te realiseren:

- uitbreiding park (t.b.v. grootschaligere en meer natuurgetrouwe dierenverblijven toegespitst op de doelsoort, grotere groepen dieren, landschappelijke en parkachtige setting e.d.);
- omvormen veehouderij tot onderdeel van het dierenpark:
 - nieuw ontvangst- en inganggebouw;
 - werktuigenberging;
 - bedrijfsgebouwen voor o.a. voederkeuken/opslag/ziekenboeg(dierenverblijven) , winterdierverschikking e.d.;
 - opslagterrein;
 - mestopslag;
 - composteerhoek;
 - parkeerplaats medewerkers;
 - bedrijfswoning;
- realiseren van parkeerplaatsen;
- realiseren educatiegebouw en speeltuin (binnen huidige park).

Door de uitbreiding te realiseren ontstaat een volwaardige dierentuin, waarbij mensen met een autisme spectrum stoornis een volledige jaarronde dagbesteding hebben. Voor de bedrijfsvoering beschikt het park dan over alle noodzakelijke (hierboven genoemde) voorzieningen naast de reeds aanwezige functies, zoals ontvangst en educatieruimte, kleinschalige horeca, kantoor, kantine, natte ruimtes e.d. De ontwikkeling naar een volwaardig park met gebruikmaking van de ruime openstellingsmogelijkheden (7 dagen per week, jaarrond) wil het park groeien naar een gemiddeld aantal bezoekers van circa 35.000 per jaar.

In de nieuwe situatie is het park circa 4,9 ha groot en zal het ruimtegebruik bestaan uit:

- 15% bebouwing (bedrijfsgebouwen, nachthokken) (7350 m²)
- 10% parkeerterrein
- 6% private verblijfsruimte (excl. Gebouwen)
- 18% publieksverblijfsruimte
- 41% buitenverblijven dieren
- 10% landschappelijke kwaliteitsverbetering : inrichting en inpassing

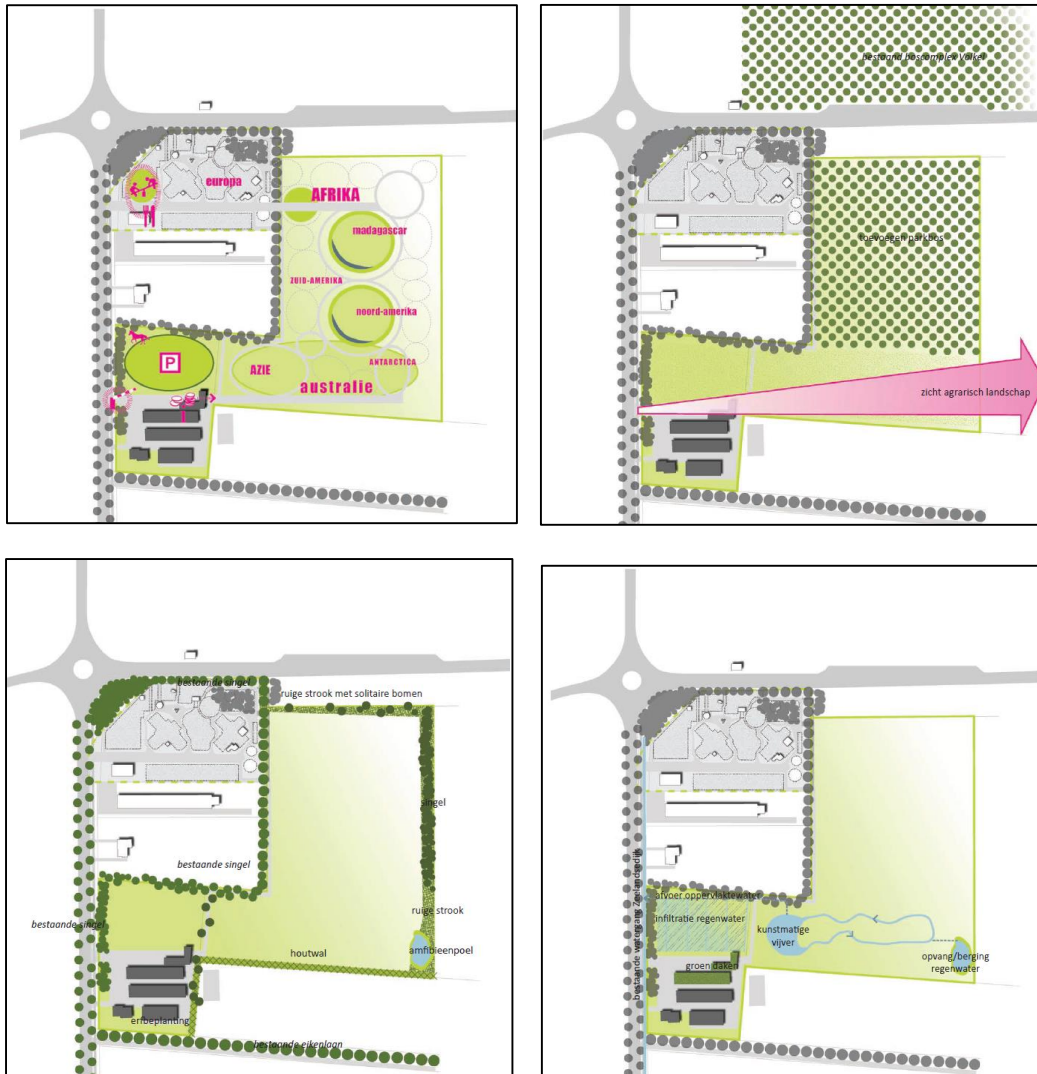
In de nieuwe situatie zal 7350 m² (15%) worden bebouwd aan bedrijfsgebouwen en nachthokken e.d.. Het plan betreft een uitbreiding van een bestaande functie in het buitengebied. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een naastgelegen agrarische bedrijfslocatie die in het plan opgaat. Uitgaande van de planologische mogelijkheden is er sprake van een afname van de bebouwingsmogelijkheden, namelijk 1855 m² (huidige planologisch mogelijkheden 9205 m² – toekomstige planologische mogelijkheden 7350 m²), waarbij het gehele park landschappelijk wordt ingepast en er tevens sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

2.3.3 Planontwerp

Bovenstaande ontwikkelingen zijn verder uitgewerkt in het landschapsplan. Het project betreft dan ook een vorm van uitbreiding en hergebruik van een vab-locatie. Het plan wordt aan de hand van navolgende figuren inzichtelijk gemaakt.



Figuur: nieuwe ontwikkeling Landschapsplan



Daarnaast is voor de gewenste ontwikkeling reeds een concept aanvraag omgevingsvergunning, activiteit milieu uitgewerkt (april 2014). In deze aanvraag is op basis van het landschapsplan een nadere invulling gegeven aan soorten en aantallen dieren, de invulling van het park met waar welke functie e.d. In onderstaande figuur is de plattegrondtekening van de inrichting, waarin een nadere invulling is gegeven aan het park. De tekening is gemaakt in opdracht van het dierenpark en is opgesteld door een cliënt van het park



Figuur: tekening van de milieu-inrichting.

De concept-aanvraag omgevingsvergunning milieu is toegevoegd als **bijlage**.

2.4 Ruimtelijke kwaliteit

2.4.1 Landschapsplan

Het huidige park en de uitbreidingslocatie zijn gelegen binnen agrarisch gebied. Door gebruik te maken van een bestaande (agrarische) bedrijfslocatie en nieuwe voorzieningen (parkeerplaats), zoveel als mogelijk achter de bestaande opgaande begroeiing aan de Zeelandsedijk te projecteren, wordt het ruimtelijke effect van de uitbreiding geminimaliseerd. Ten behoeve van het plan is een visie opgesteld als onderdeel van het startdocument; een analyse is gemaakt van de bestaande landschappelijk ruimtelijke structuur. Deze bestaande structuur is als uitgangspunt genomen voor het nieuwe park. De visie is zo opgesteld dat de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke waarden worden gewaarborgd en versterkt. De visie is verder ontwikkeld tot een landschapsplan (kader waarbinnen de uitbreiding van het park plaats vindt) met als doel om de ruimtelijke kwaliteit, de ecologische en landschappelijke waarden verder te doen toenemen op en om het plangebied. Het landschapsplan bestaat enerzijds uit elementen voor landschappelijke inpassing en anderzijds uit landschappelijke en natuurlijke elementen als investering in ruimtelijke kwaliteit. Het landschapsplan is toegevoegd als **bijlage**.

Visie op de inrichting van het park:

Het landschappelijk plan is opgesteld om de ambitie van het dierenpark ruimtelijk vorm te geven. Dit is noodzakelijk om de kwaliteit van het park te waarborgen en te verbeteren. Natuur en landschap zijn belangrijke dragers voor de gewenste kwaliteit van het toekomstige dierenpark. Uitbreiding maakt het

mogelijk om het dierenpark een ruime parkachtige, landschappelijke uitstraling te geven die de natuurlijke en landschappelijke waarden van de omgeving benut en versterkt. Kwaliteitsverbetering vormt een noodzakelijk vanuit beleid, maar vooral wenselijk uitgangspunt vanuit het park zelf om een kwaliteitsbijdrage te leveren. Een logische landschappelijke verankering van Zie-Zoo creëert namelijk een duidelijk kader voor de inrichting van het dierenpark waar mens en dier van zullen profiteren.

Uitgangspunten voor de landschappelijke inrichting zijn:

- De huidige landschapsstructuur, zoals ook opgenomen in het gemeentelijke Landschapsbeleidsplan, vormt de basis voor het landschapsplan van Zie-Zoo waarbij kwaliteitsverbetering centraal staat. De historisch gegroeide kwaliteiten van het Jonge Peelontginningslandschap blijven behouden. Door ontwikkeling worden de verschillende kenmerken versterkt waardoor een herkenbaar en kwaliteitsvol totaalplan ontstaat.
- Het versterken van het contrast tussen massa en ruimte draagt bij aan het huidige landschapsbeeld. Dit betekent dat parkbos in de planuitbreiding wordt toegevoegd aan de grens met het huidige dierenpark en vliegbasis Volkel. De zichtrelatie vanaf de Zeelandsedijk naar het achterliggend waardevol agrarisch landschap blijft open.
- De aanleg van kleinschalige landschapselementen zal de landschappelijke en de natuurlijke kwaliteit verbeteren en verrijken. Door kleinschalige elementen aan elkaar te koppelen wordt een verbindend landschap gerealiseerd dat een lokale, duurzaam ecologische functie vervult.
- De randen van de planuitbreiding worden ingezet bij de aanleg van een houtwal, boomsingel/singelbeplanting, amfibieënpool en ruige stroken.
- De inrichting van het park sluit aan op de beleving van het landschap.
- De toestroom aan fietsen en auto's wordt op eigen terrein verwerkt

Maatregelen

Het plan is zo opgezet dat naast een parkachtige inrichting horend bij een dergelijke dierentuinontwikkeling maatregelen worden genomen voor een landschappelijke inpassing en inrichting en tevens voor de algemene ruimtelijke kwaliteit. Naast de oostelijke en zuidelijke rand zijn voor de inpassing ook aan de westzijde maatregelen opgenomen om de verbinding van het park met het toegankelijke openbare gebied (Zeelandsedijk) landschappelijk vorm te geven en in te passen. Daarnaast voorziet het plan in landschappelijke en kwalitatieve maatregelen door het bosgebied (conform het naastgelegen defensie terrein) door te trekken naar het gehele park Zie Zoo, zodat de totale kwaliteit wordt verhoogd. Het plantmateriaal dat gebruikt wordt betreft inheemse soorten. Zo geldt voor de aan te planten bomen dat gebruik wordt gemaakt van esdoorn, eik, berk, es en wilg, zoals ook benoemd in het maatregelenpakket behorende bij het landschapsplan.



Figuur: Maatregelen-kaart landschap ruimtelijke kwaliteit

Bovenstaande uitgangspunten zijn uitgewerkt in een landschapsplan en maatregelenkaart. In navolgende tabel zijn

de maatregelen die volgen uit het plan opgenomen.

Maatregel	Hoeveelheid/aantal
Parkachtige inrichting	
Aan te leggen parkinrichting	26.080 m ²
Parking	
Aan te leggen groendak	142 m ²
Aan te planten bomen park	125 stuks
Landschappelijke inpassing	
Bomen handhaven bestaand park	
Aan te planten bomen parking	100 stuks
Aan te planten bomen landschappelijke inpassing	17 stuks
Hekwerk	650 m ¹
Aan te planten hagen	166 m
Aan te leggen houtwallen	818 m ²
Ruimtelijke kwaliteitsverbetering	
Aan te leggen singelbeplanting	1824 m ²
Te ontwikkelen ruig grasland	2004 m ²
Aan te leggen amfibieënpool	360 m ²

2.4.2 Investering in ruimtelijke kwaliteit

Zowel op gemeentelijk als provinciaal niveau wordt ruimte geboden aan ontwikkeling met oog voor zorgvuldig ruimtegebruik en kwaliteit. Op basis van provinciaal beleid (Structuurvisie, Verordening Ruimte

en de Handreiking Kwaliteitsverbetering Landschap zoals besproken in het Regionaal Ruimtelijk Overleg) is maatwerk mogelijk door het leveren van ruimtelijke kwaliteit. Ook in onderhavige ontwikkeling wordt gestreefd naar landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit.

In de verordening Ruimte zijn de principes van zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.1) en kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 2.2) verwoord. Uitgangspunt voor de kwaliteitsverbetering is de 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, de rood-met-groen koppeling' van de provincie Noord-Brabant. De kwaliteitsverbetering dient te passen binnen de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkelingen in het gebied en is onderwerp van regionale afstemming in het RRO. Op regionaal niveau zijn echter nog geen concrete afspraken over de bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit. Wel is inmiddels de 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, de rood-met-groen koppeling' in het RRO besproken.

Hierin is een voorstel uitgewerkt voor het bepalen van de mate van kwaliteitsverbetering in de vorm van het berekenen van een forfaitaire bijdrage. Deze forfaitaire bijdrage wordt gevormd door een percentage van de waardevermeerdering als gevolg van bestemmingswijziging. De forfaitaire bijdrage voor onderhavige ontwikkeling (hergebruik iv locatie en uitbreiding niet agrarische functie) bedraagt 20% van de waardevermeerdering van het verschil tussen een (1) agrarische bedrijfsbestemming (iv) en de (gecorrigeerde) waarde van een bouwvlak voor een recreatie bestemming (dierentuin) en (2) van de uitbreiding van het dierenpark op agrarische grond. Als **bijlage** is opgenomen de waardebepaling die heeft plaatsgevonden om de forfaitaire bijdrage te kunnen bepalen.

Op basis van het landschapsplan is een maatregelenkaart uitgewerkt. In navolgende tabel zijn de verschillende maatregelen opgenomen en de kosten van de aanleg en onderhoud op basis van STIKA normering doorgerekend.

Maatregel	Hoeveelheid/aantal	Kosten i.k.v. landschapsverbetering		
		Aanlegkosten per eenheid	aanlegkosten	onderhoudskosten
Parkachtige inrichting				
Aan te leggen parkinrichting	26.080 m ²	-		
Te handhaven water		-		
Te graven water		-		
Aan te leggen overlaat		-		
Parking (halfverharding)		-		
Aan te leggen groendak/sedumdak	142 m ²			
Aan te planten bomen park	125 stuks	60,62	€ 7578,-	€ 1392,-
Landschappelijke inpassing				
Te handhaven bomen		-		
Aan te planten bomen parking	100 stuks	60,62	€ 6062,-	€ 3340,-
Aan te planten bomen landschappelijke inpassing	17 stuks	60,62	€ 1030,-	€ 568,-
Aan te planten hagen 166m ¹	830 stuks	€1,28	€ 1062,-	€ 1942,-
Aan te leggen houtwallen 818 m ¹	2500 stuks	€ 0,95	€ 2375,-	€ 948,-
Hekwerk	650 m ¹			
Ruimtelijke kwaliteitsverbetering				
Aan te leggen singelbeplanting 1824 m ²	5470 stuks	€ 1,58,-	€ 8643,-	€ 1324,-
Te ontwikkelen ruig grasland	2004 m ²	€0,18	€ 361,-	€ 2944,-
Aan te leggen amfibieënpoel 360 m ²	450 m ³	€5,40	€ 2430,-	€ 612,-
	Totaal inpassing en ruimtelijke kwaliteit		€ 21.963,-	€ 11.678,-
Totaal incl. landschapsbomen park			€29.541,-	€ 13.070,-

Waardebepaling en forfaitaire bijdrage ruimtelijke kwaliteit:

1. Totale waardevermeerdering € 201.000,-
2. Vereiste kwaliteitsverbetering (20%) € 40.200,-
3. Geplande investering in kwaliteit:

Landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitsverbetering:2	
i. Maatregelen	€ 21.963,-
ii. Beheer	€ 11.678,-
iii. Afwaardering landbouwgrond t.b.v. kwaliteitsmaatregelen*	€ 34.300,-
<i>Landschapsbomen incl. 2 jarig beheer</i>	€ 8.970,-
Totale investering in kwaliteit (exc. Landschapsbomen)	€ 67.941,-

* afwaardering landbouwgrond naar gronden specifiek bestemd en aangeduid t.b.v. landschappelijke kwaliteitsmaatregelen a € 7,- per m²

De voorziene investering in kwaliteit voorziet in de noodzakelijke 20% op basis van beleid. Bovenstaande maatregelen zijn planologisch vertaald in dit bestemmingsplan. Tevens is/wordt vóór het ontwerp een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente Uden en Dierenpark Zie-ZOO afgesloten om de maatregelen feitelijk en juridische te borgen. De landschappelijke kwaliteitsverbetering is in het bestemmingsplan geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In deze structuurvisie is de toekomstvisie van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening uiteen gezet.

In de structuurvisie worden belangrijke andere accenten geplaatst op het brede gebied van ruimtelijke ordening en bestuurlijke verantwoordelijkheden. Daarmee is de SVIR de “kapstok” voor uitwerkingen van beleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR geeft het kabinet een totaalbeeld van het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In de structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling (ontwikkeling van een dierenpark om maatschappelijke werkplekken te creëren en een volwaardig dierenpark gericht op educatie te realiseren) dan ook past binnen het voorgestane Rijksbeleid dat gericht is op het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving met oog voor ruimtelijke kwaliteit.

3.1.2 Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte

De Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte bevat alle ruimtelijke rijksbelangen uit de eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's). Het rijk bemoeit zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal belang is. De AMvB Ruimte bevat de juridische kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking en locatiekeuze voor economische activiteiten, de rijksbufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, de mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Voorliggende planontwikkeling vormt geen rijksbelang; de ruimtelijke afweging vindt dan ook plaats op gemeentelijk/provinciaal niveau. Het plangebied grenst echter wel aan militair terrein. Dit militaire terrein is in het kader van milieuwetgeving gezoneerd. Onderhavig plan is zo opgesteld dat rekening is gehouden met de milieuzones van het militaire terrein; zie verder hoofdstuk 4. De onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmering voor het militaire terrein. Het voornemen past binnen het voorgestane Rijksbeleid.

3.1.3 Dierentuinbesluit

Er is een vergunning nodig om wilde dieren te kunnen houden in een dierentuin. Dit komt voort uit het Dierentuinenbesluit. Dit Dierentuinenbesluit is een implementatie van de Europese richtlijn betreffende het houden van wilde dieren in dierentuinen. Het besluit bevat tevens voorschriften met betrekking tot de verzorging en veiligheid van de dieren en voorschriften met betrekking tot de belangrijke rol van dierentuinen op het gebied van educatie en bewustmaking van het publiek, wetenschappelijk onderzoek en de bevordering van de instandhouding van de diersoorten.

Alvorens een vergunning wordt verleend, gewijzigd of geweigerd vindt er een inspectie plaats bij de dierentuin. Deze inspectie wordt namens de minister verricht door een ambtelijke visitatiecommissie. De visitatiecommissie kan zich daar waar nodig laten bijstaan door deskundigen op het gebied van de gezondheid en het welzijn van de dieren, de opvang en verzorging van dieren en natuurbescherming, in het bijzonder op het gebied van soortenbescherming.

Sinds april 2012 heeft Zie-ZOO een dierentuinstatus door verlening van de benodigde vergunning door de minister.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie RO

De Structuurvisie RO geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. In de SVRO kiest de provincie voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes. Daardoor dragen ontwikkelingen bij aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven invulling aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem. Met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte, biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen en een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter) nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

In een aantal gebieden, waaronder de Peel is de landbouw dominant en wil de provincie de aanwezige ruimte behouden voor agrarische ontwikkelingen. Binnen het accentgebied agrarische ontwikkeling geldt dat wordt gestreefd naar een gemengd landelijk gebied. In aanvulling daarop wil de provincie optimale ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor het verbeteren van de agrarische productiestructuur. Met andere woorden, hier streeft de provincie naar een optimale en duurzame ontwikkeling van in die gebieden aanwezige landbouwsectoren. Daarnaast dragen ontwikkelingen in dit gebied bij aan de verbetering van een schone, groene en gezonde woon- en leefomgeving.

De provincie biedt ruimte aan een breed georiënteerde plattelandseconomie met een menging van functies met ontwikkelingsmogelijkheden voor land- en tuinbouw, toerisme en recreatie en verbreding van agrarisch activiteiten met streekproducten, zorgverblijven en recreatief verblijf. De landbouw, toerisme en recreatie zijn belangrijke dragers van de plattelandseconomie. Deze ontwikkeling sluit aan op de toenemende vragen vanuit de Brabantse samenleving (de stad) om het buitengebied meer te kunnen gebruiken voor andere functies, maar sluit ook aan bij de behoefte aan het behoud van voorzieningen die belangrijk zijn voor de leefbaarheid van het platteland en haar bewoners. Het platteland vervult bovendien een belangrijke rol als uitloopgebied voor de bewoners van de dorpen en steden en voor een kleinschalige zorgeconomie.

De uitbreiding van een dierenpark o.a. door middel van hergebruik van een vablocatie voldoet aan de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening om de plattelandseconomie te versterken, het buitengebied voor recreatieve doeleinden te gebruiken, en sluit aan op het behoud van voorzieningen die belangrijk zijn voor de leefbaarheid (park is tevens zorgaanbieder).

3.2.2 Verordening Ruimte

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergaderingen van 7 februari 2014 en 14 maart 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Daarnaast hebben Gedeputeerde Staten in hun vergadering van 18 maart 2014 besloten de Verordening ruimte 2014 op onderdelen te wijzigen. De Verordening ruimte 2014 stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen en andere planologische maatregelen. De Verordening Ruimte werkt voor een aantal beleidslijnen, zoals opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, nadere regels uit.

Onderhavig project voorziet in het planologisch regelen en een uitbreiding van een dierenpark o.a. door gebruik making van een vab-locatie. In de Verordening Ruimte is de locatie aangeduid als 'Agrarisch gebied'. Voor onderhavige ontwikkeling zijn de regels van toepassing ten aanzien van

- zorgplicht ruimtelijke kwaliteit
- kwaliteitsverbetering van het landschap
- niet agrarische ruimtelijke ontwikkelingen in agrarisch gebied
- verblijfs- en dagrecreatie
- zuinig ruimtegebruik.

Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit, kwaliteitsverbetering landschap

In het plan is de bestaande structuur van het gebied als uitgangspunt genomen. Onderdeel van de uitbreiding is een parkachtige omgeving te creëren, die de aanwezige landschappelijke kenmerken van de omgeving versterkt. In hoofdstuk 2 is dit reeds uitvoerig besproken. Het plan voldoet aan de regels ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering.

Ontwikkelingsperspectief

Daarnaast geeft het plan invulling aan het ontwikkelen van de plattelandseconomie in het gebied. Door de ligging in agrarisch gebied is het beleid gericht op een gemengd landelijk gebied waarbij optimale ontwikkelingsmogelijkheden voor de agrarische productiestructuur worden nagestreefd. Het gebied wordt echter gekenmerkt door een afnemende agrarische activiteit, waardoor sprake is van meerdere voormalige agrarische bedrijven in de omgeving. Tevens is het gebied aan de overzijde van de weg gereserveerd voor het te ontwikkelen bedrijventerrein. Door gebruik te maken van een vab-locatie

(Zeelandsedijk 14) voorziet het plan in een nieuwe impuls en creëert het extra (maatschappelijke) werkplekken.

Ontwikkeling van een dagrecreatief terrein

Het plan voorziet in de uitbreiding van 1 ha dierenpark (milieucategorie 3.2) tot in totaal 4,8 ha door een bestaande iv-bedrijfslocatie (milieucategorie 4.1) en een aansluitend agrarisch perceel om te vormen tot onderdeel van het dierenpark. Door de ontwikkeling kan het park haar ambities realiseren: een educatief park met circa 35.000 bezoekers op jaarbasis en het veiligstellen en uitbreiden van het aantal maatschappelijke werkplekken (mensen met een autisme spectrum stoornis) tot circa 10- 15 medewerkers.

De uitbreiding voldoet aan het gestelde van redelijke uitbreiding, waarvoor in de Verordening Ruimte nadere invulling is gegeven voor een dagrecreatief terrein. Binnen de groenblauwe mantel is in ieder geval bepaald dat de uitbreiding van een dagrecreatieve functie max. tot 1,5 ha gebouwen mag leiden. Onderhavige ontwikkeling ligt in agrarisch gebied. Voor de bestaande dierentuin geldt een bebouwingspercentage van 15%. Voor de uitbreiding geldt hetzelfde percentage in verband met dierenverblijven en bedrijfsgebouwen. De maximale oppervlakte gebouwen als gevolg van de ontwikkeling is 7350 m².

Zuinig ruimtegebruik

De ambities van het dierenpark zijn binnen de huidige inrichting niet te realiseren. Het is feitelijk onmogelijk om binnen de bestaande 1 ha dierenpark, de ambities te realiseren om een parkachtige omgeving te creëren voor dier en recreant en meer vaste maatschappelijke werkplekken te generen voor diverse werkzaamheden op het park. Het park is gelegen in de nabijheid van een andere attractie; de uitbreiding versterkt de recreatieve structuur van het gebied en de gemeente Uden.

Reeds vanaf het begin van de planontwikkeling is bij de uitbreiding rekening gehouden met de aanwezige landschappelijke eigenschappen van het gebied om te komen tot een voor het gebied gunstige verhouding tussen groen en rood (dierenverblijven en bedrijfsgebouwen). Voor de bedrijfsgebouwen geldt, dat zoveel als mogelijk, deze gebouwen zijn geconcentreerd op het bestaande bouwvlak (Zeelandsedijk 14). De bestaande zichtlijn (ingang van het huidige terrein) wordt zoveel als mogelijk in tact gelaten; dat wil zeggen, ook in de nieuwe situatie is dit de toegang tot de locatie en de lijn wordt in het park met de inrichting geaccentueerd voortgezet. De dierenverblijven liggen logischerwijs verspreid over het terrein. Op het park is sprake van een gunstige verhouding bruto-netto ruimtebeslag en een passend bouwpercentage en bouwhoogte.

De ontwikkeling van het dierenpark draagt bij de aan ontwikkeling en het behoud van een vitaal platteland. De ontwikkeling past tevens binnen de regels van de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Interim Structuurvisie Uden

De Interim Structuurvisie is een gemeentelijke structuurvisie. De Interim Structuurvisie vormt ook de aanzet voor een integrale herziening van de intergemeentelijke structuurvisie Uden-Veghel 2015-2030. Deze Interim Structuurvisie bestaat uit een tijdelijke/flexibele component, het programma, en een meer duurzame component, het ruimtelijk structuurbeeld. Het ruimtelijk structuurbeeld is de samenhangende

visie van de gemeente op de ruimtelijke structuur van het hele plangebied, dat wil zeggen alle kernen en het buitengebied van de gemeente. Het gaat daarbij om stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten en om kwaliteiten die bijvoorbeeld te maken hebben met water, cultuurhistorie, natuur, milieu en verkeer en vervoer. De interim Structuurvisie verwoordt diverse ambities, waaronder een recreatief buitengebied met behoud van ecologische en cultuurhistorische waarden en economische activiteiten in het buitengebied.

Analyse

Het plangebied is gelegen in het buitengebied. De aanwezige natuur en het aantrekkelijke buitengebied met recreatieve mogelijkheden, waaronder het dierenpark en veel fietspaden, is een belangrijk gegeven voor de mogelijkheden van dag- en verblijfsrecreatie. De recreatieve capaciteit van het buitengebied biedt kansen in goed evenwicht met het behoud van ecologische en cultuurhistorische waarden.

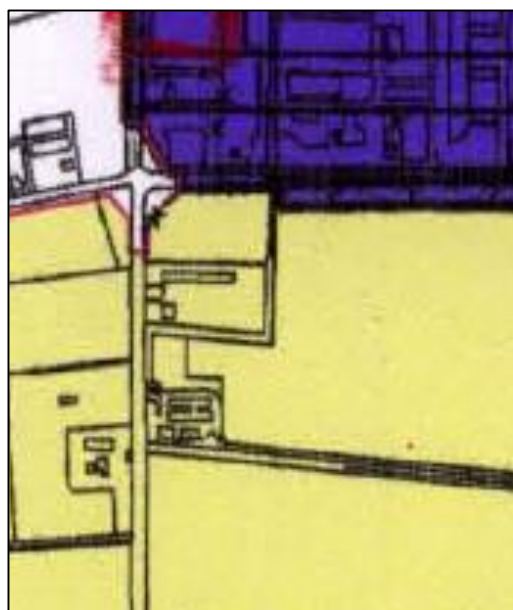
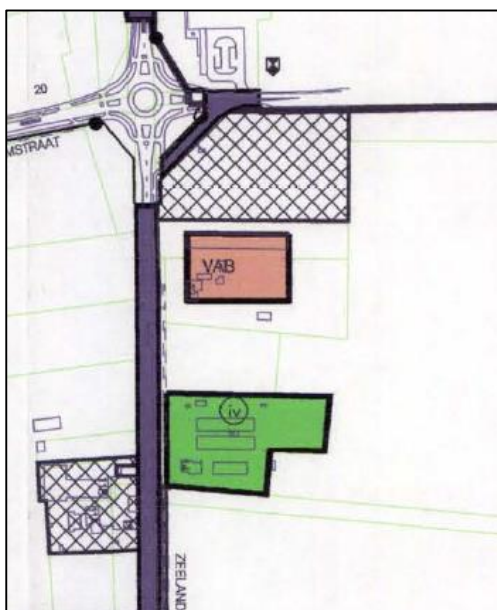
Het voorgaande leidt tot de conclusie dat de uitbreiding van het park past binnen het beleid zoals weergegeven in de Interimstructuurvisie van de gemeente Uden.

3.3.2 Beleid recreatie en toerisme

Het beleid is samengevat in twee documenten: de Nota kampeerbeleid (regelt een ruimtelijke zonering voor het kamperen en verblijfsaccommodaties), en de nota toeristische samenwerking Uden -Veghel. Recreatie en toerisme concentreren zich rond de Maashorst en Bedaf aan de noord- en westzijde en rond Billy Bird park. Bij de kwetsbare natuurgebieden is extensieve recreatie en begeleiding van bezoekersstromen het uitgangspunt. Met de uitbreiding van het dierenpark wordt de ambitie gerealiseerd om een aanvulling te zijn op het op korte afstand gelegen Billy Bird Park.

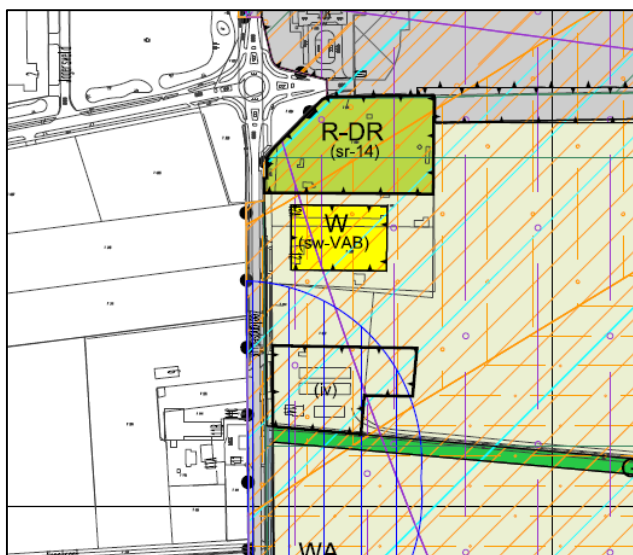
3.3.3 Bestemmingsplan

Ter plekke van het onderhavige plangebied, aan de Zeelandsedijk ong te Volkel, vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' van de gemeente Uden. Op grond van dit bestemmingsplan vigeert voor de locatie de gebiedsbestemming Agrarisch gebied en (deels) de detailbestemming agrarische bedrijven met nadere aanduiding intensieve veehouderij.



Uitsnede vigerend bestemmingsplankaart "Buitengebied 2006": detailbestemming (agrarisch bedrijf-iv)– gebiedsbestemming (Agrarisch gebied)

De beoogde realisatie van de uitbreiding van het dierenpark is op basis van de planregels niet mogelijk. Op dit moment bereidt de gemeente Uden een nieuwe bestemmingsplan buitengebied voor. Ook in dit plan is voor de betreffende gronden een agrarische bestemming en een agrarische bouwvlak bestemming voorzien.



Uitsnede voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied

Om het voornemen alsnog te kunnen realiseren, heeft de gemeente Uden per brief kenbaar gemaakt dat een bestemmingsplanprocedure dient te worden doorlopen. Voorliggend document is de toelichting van het bestemmingsplan Zeelandsedijk 14 te Volkel.

4 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving, die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

4.1 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies en gevoelige functies op een verantwoorde afstand van elkaar gesitueerd worden. Dit dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Bij de planontwikkeling dient derhalve rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven, om de kwaliteit van het leefmilieu te garanderen en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde handreiking Bedrijven en milieuzonering. Hierin wordt per bedrijf aangegeven de milieu-impact op de omgeving en welke indicatieve afstand hierbij minimaal in acht moet worden genomen. Van deze indicatieve afstand kan worden afgeweken indien op basis van een onderzoek de daadwerkelijke afstand kan worden bepaald. Daarnaast geldt voor inrichtingen waar dieren worden gehuisvest geurspecifieke regelgeving, waarin milieufstanden zijn bepaald.

Indicatieve afstand op basis van Handreiking Bedrijven en milieuzonering

In onderhavig geval is sprake van een zogenaamd gemengd gebied. De richtafstanden opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij milieu-inrichtingen of drukke wegen, al een hogere milieubelasting kent.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast gevoelige functies komen belastende functies voor, die om die reden een milieuzone kennen; zoals winkels, horeca en bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd¹, indien sprake is van het omgevingstype gemengd gebied.

¹ Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 12 september 2012, 201109894/1/R3

In onderhavig geval is sprake van een dergelijk gebied als gevolg van de ligging direct grenzend aan een militair vliegveld, een (te ontwikkelen) bedrijventerrein² en een drukke gebiedsontsluitingsweg die ook het bedrijventerrein ontsluit. Ondanks dat in de directe omgeving nog geen bedrijventerrein aanwezig is, moet wel rekening worden gehouden met de planologische situatie. Het voorliggende plan maakt een uitbreiding van het dierenpark mogelijk. In de afbeeldingen is zowel de huidige situatie als de uitbreiding van het dierenpark verbeeld.

Dierentuin SBI 91041	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Rustige woonomgeving	100	10	50 C	0
Gemengd gebied	50	0	30	0

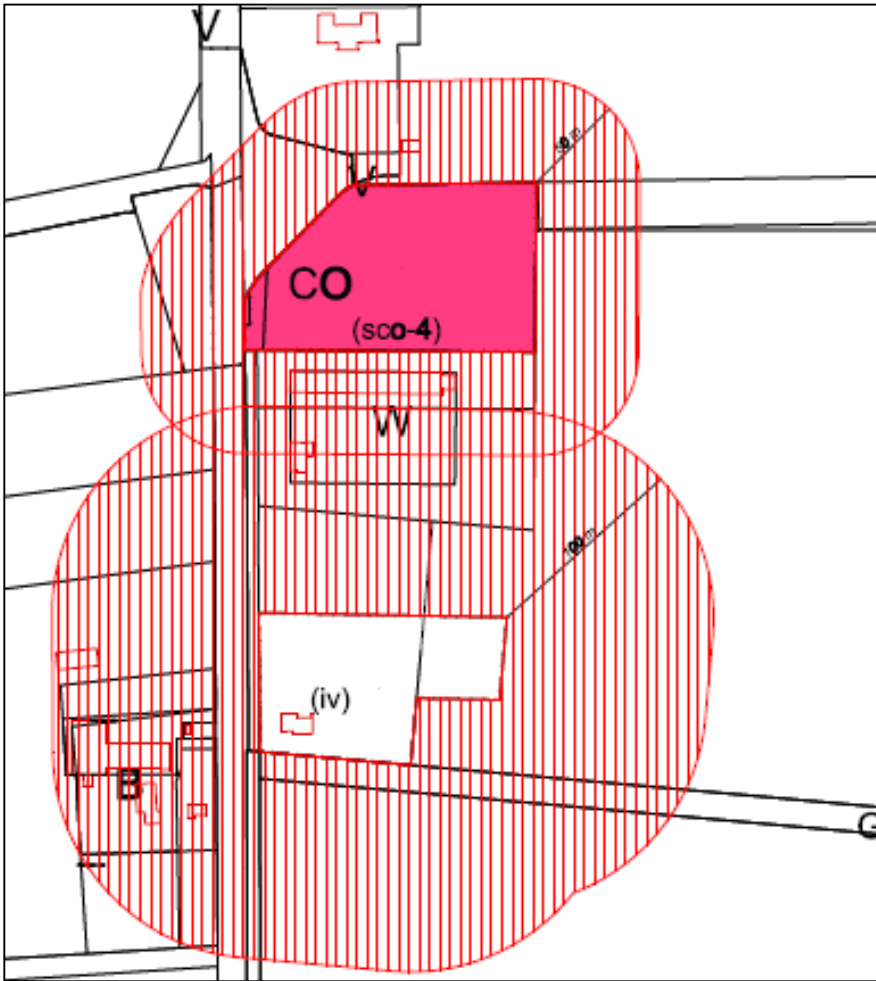
Bron: Bedrijven en milieuzonering 2009, VNG

In de directe omgeving van de gronden, die betrokken zijn bij de uitbreiding, zijn 3 functies gelegen:

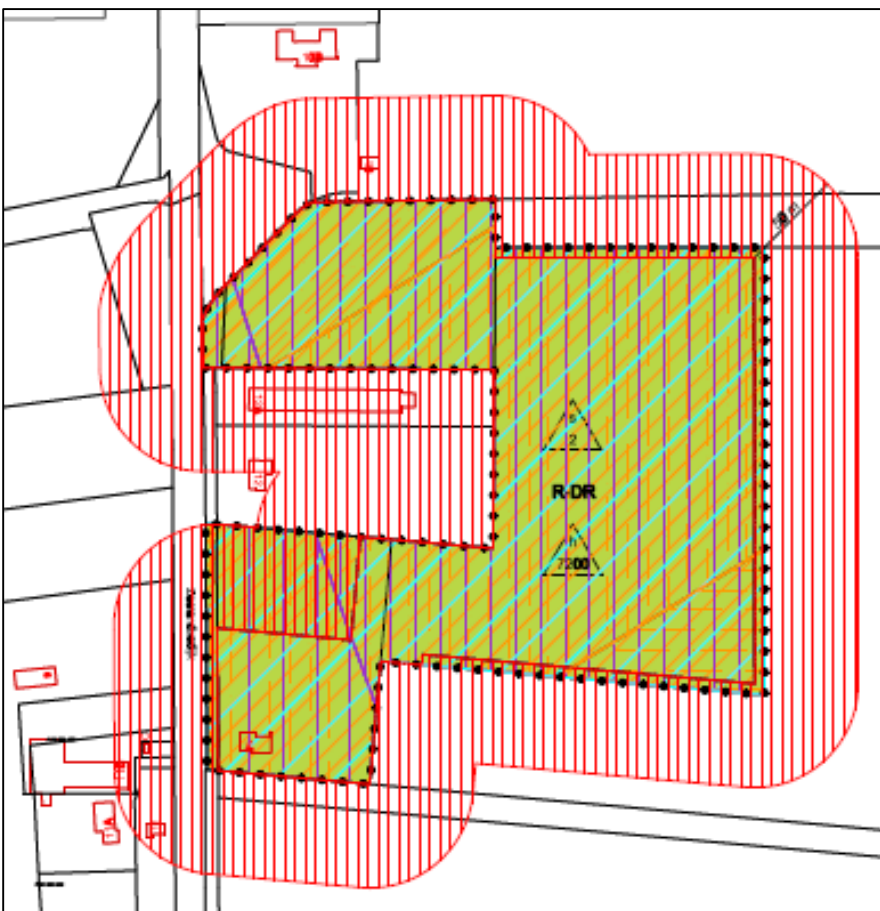
- Zeelandsedijk 12; woning van derden met bijgebouwen
- Zeelandsedijk 11; tankstation met bedrijfswoning
- Vliegbasis Volkel

Voor de beoordeling milieuzonering zijn de huidige en toekomstige milieukundige situatie van het plangebied met de milieuzones verbeeld; zie onderstaande figuren.

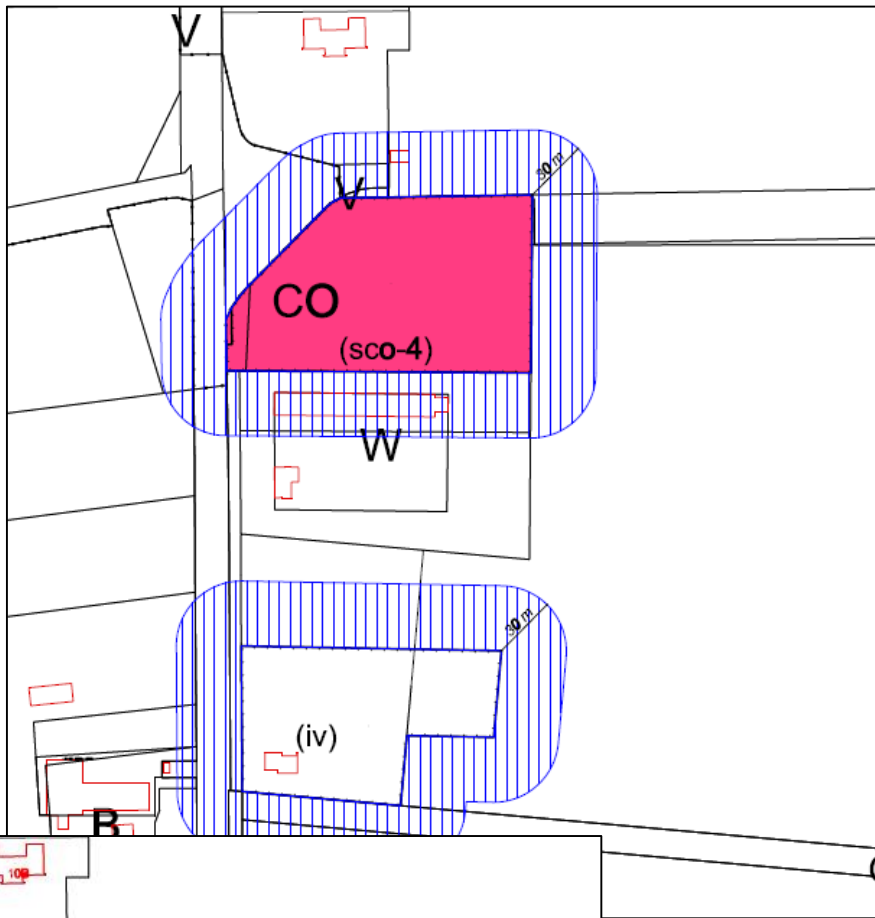
² Bestemmingsplan "Goorkens – Hoogveld" is vastgesteld op 3 april 2013, en betreft een actualiserend bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen.



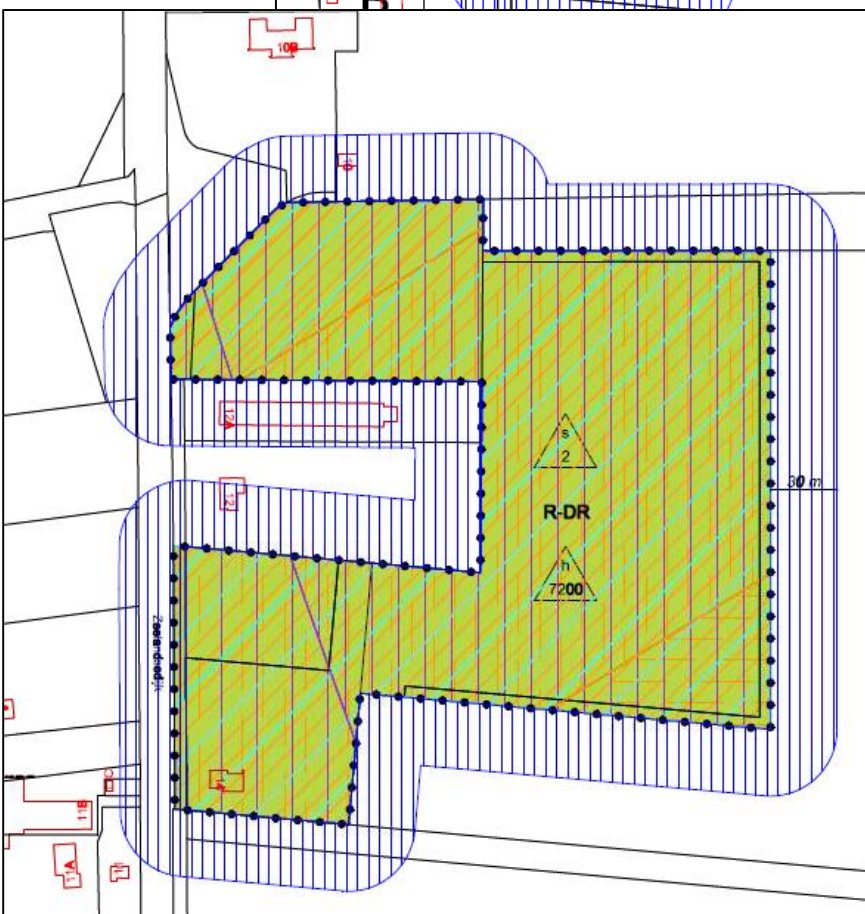
Huidige geur-zone op basis van VNG brochure bedrijven en milieuzonering



Nieuw geur-zone op basis van VNG brochure
bedrijven en milieuzonering



Huidige geluidszone op basis van VNG brochure bedrijven en milieuzonering



Nieuwe geluidszone op basis van VNG brochure bedrijven en milieuzonering
Geur

Geur vraagt voor het dierenpark de grootste richtafstand op basis van de VNG-lijst. De richtafstand voor geur is 50 m in gemengd gebied. De uitbreiding van het dierenpark vindt gedeeltelijk plaats op de locatie waar tot heden een agrarisch bouwvlak ten behoeve van een intensieve veehouderij bestemd is. In gemengd gebied geldt voor een varkenshouderij een richtafstand van 100 m voor het maatgevende aspect geur. In de huidige situatie is de woning Zeelandsedijk 12 (geurgevoelig object) gelegen binnen beide geurzones.

Het agrarisch bouwvlak en de naast gelegen gronden maken in de toekomstige situatie onderdeel uit van het dierenpark. In de geurwetgeving is het vaste jurisprudentie dat de nachtverblijven van de dieren bepalend zijn als geurbron. Direct naast deze woning wordt het parkeerterrein gesitueerd. Op voorhand staat reeds vast dat op die locatie geen nachtverblijven voor dieren worden gesitueerd. Het plan voor het Dierenpark voorziet dan ook in een specifieke regeling. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen waardoor het niet mogelijk is dierennachtverblijven buiten het bouwvlak en daarmee ook ter plekke van het parkeerterrein te situeren. Uitsluitend binnen het bouwvlak zijn gebouwen, waaronder nachtverblijven, toegestaan. De afstand tussen het bouwvlak en de woning Zeelandsedijk 12 bedraagt 51m. Indien de afstand wordt gemeten vanaf het bouwvlak van het dierenpark blijkt dat de geurcontour niet reikt tot het bouwvlak en tevens ook niet tot het bestemmingsvlak van de genoemde woning. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitbreiding van het park.

Voor de woning Zeelandsedijk 12 geldt dat de ontwikkeling leidt zelfs tot een verbetering van de milieusituatie als gevolg van het verdwijnen van de varkenshouderij. Ten aanzien van de vliegbasis geldt dat de bestaande situatie waarin het poortgebouw is gelegen binnen de milieuzone van het dierenpark, niet wordt aangepast. Als gevolg van het plan vindt er echter geen verslechtering plaats; het poortgebouw wordt niet extra belast als gevolg van de ontwikkeling.

Voor de Zeelandsedijk 11 geldt dat de ontwikkeling leidt tot een verbetering van de milieusituatie als gevolg van het verdwijnen van een varkenshouderij. De woning is gelegen buiten de milieuzonering van het dierenpark.

Geluid

Het aspect geluid heeft een richtafstand van 30 m in gemengd gebied. In de huidige situatie is de dichtstbij gelegen woning Zeelandsedijk 12 gelegen buiten de indicatieve geluidszones.

De in de VNG-lijst opgenomen afstanden zijn richtafstanden. De aard en omvang van het bedrijf kunnen er aanleiding toe geven dat niet strikt aan deze afstanden kan worden vastgehouden, aangezien in de VNG-lijst van een gemiddelde omvang van een bedrijf wordt uitgegaan. Dit kan zowel een bijstelling naar beneden als naar boven zijn (ABRvS 201109894/1/R3, 12 september 2012)). In het geval van een afwijking moet er nader onderzoek plaatsvinden.

Zie-ZOO is een klein dierenpark. De openingstijden van het park zijn van 10.00 uur tot 17.00 uur. De avond- en nachtperiode kunnen dan ook worden uitgesloten voor parkeer-/verkeersbewegingen. In dit geval is er bij Zie-ZOO sprake van een kleinere dierentuin dan gemiddeld, want dit dierenpark is geenszins te vergelijken met een Artis, Beeksebergen of Burgers' Zoo.

Bij de toepassing van deze richtafstanden blijkt alleen dat het parkeerterrein qua geluid te dicht bij een woning zou komen. Daarom is specifiek voor dit aspect nader onderzoek verricht, zie hiervoor paragraaf 4.3 Geluid. De overige inrichtingsaspecten die geluid veroorzaken hoeven in het kader van een bestemmingsplan niet onderzocht te worden, omdat het dierenpark kleiner is dan gemiddeld. Het is dan

ook aannemelijk dat de overige geluidsaspecten voldoen, zodat hiervoor uitgegaan kan worden van de richtafstanden van de VNG-lijst.

Stof

De richtafstand voor stof betreft 10 m. Het bestemmingsvlak van het deel van de uitbreiding ligt op een afstand van circa 18 m van de woning aan Zeelandsedijk 12. Deze afstand voldoet derhalve. Overige gevoelige objecten liggen op een grotere afstand.

4.2 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Om die reden is een bodemkundig onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als **bijlage** toegevoegd.

In verband met geplande wijziging van de bestemming is (inclusief vooronderzoek volgens NEN 5725) op de locatie Zeelandsedijk 12b te Volkel, een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN-5740. De onderzoekslocatie beslaat een oppervlakte van circa 43.400 m². Op de onderzoekslocatie zijn 30 boringen verricht waarvan 4 boringen zijn doorgezet tot 2 meter beneden maaiveld. Vijf boringen zijn doorgezet tot 1,5 meter beneden de heersende grondwaterspiegel en voorzien van een peilbuis. De overige boringen zijn doorgezet tot 0,5 meter beneden maaiveld. Het opgehaalde bodemmateriaal is beschreven en hiervan zijn mengmonsters samengesteld. Het grondwater is eveneens bemonsterd. De grondmeng- en grondwatermonsters zijn geanalyseerd op de componenten zoals voorgeschreven in de NEN 5740. Het bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de richtlijnen beschreven in de BRL-SIKB 2000 / VKB-protocol 2001 en 2002.

Op grond van de analyseresultaten van enkele verzamelde bovengrondmengmonsters, enkele ondergrondmengmonsters en de grondwatermonsters, wordt de hypothese 'niet-verdachte locatie' verworpen. Er mag echter worden aangenomen, dat er geen sprake is van een verontreinigingssituatie op de onderzoekslocatie. Op basis van deze aanname kan worden geconcludeerd, dat er geen belemmeringen van milieukundige aard bestaan voor de voorgenomen bestemmingswijziging en eventuele nieuwbouw.

Ten aanzien van de verhoogde concentratie zware metalen in het grondwater kan nog het volgende worden opgemerkt. In de regio worden vaker verhoogde concentraties van enige metalen in het grondwater aangetroffen. Deze verhoogde waarden worden met name veroorzaakt door verzuring van de zandige gronden waardoor uitspoeling van de metalen naar het grondwater kan plaatsvinden.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.3 Geluid

Ten aanzien van het aspect 'geluid' in relatie tot de ruimtelijke ordening is, in de Wet geluidhinder en het Besluit grote luchtvaart, bepaald dat ten aanzien van zogenaamde 'geluidgevoelige objecten' bepaalde wettelijke eisen gelden.

Externe werking

In de huidige situatie is sprake van twee inrichtingen (dierenpark en intensieve veehouderij). Beide inrichtingen beschikken over een milieuvergunning/omgevingsvergunning waarin maximale geluidsniveaus zijn opgenomen waaraan moet worden voldaan. Het onderhavig plan voorziet in het uitbreiden van het dierenpark, waarbij de twee inrichtingen opgaan in een nieuwe inrichting. Ook in de nieuwe situatie is in het kader van de bedrijfsvoering (dierenpark) sprake van een inrichting. Voor deze nieuwe inrichting geldt op basis van de Wet milieubeheer dat eisen worden gesteld aan de maximale geluidsproductie. Voor een dergelijke inrichting vormt de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening het toetsingskader voor de vergunningverlening voor het stellen van geluidsniveaus vanuit de inrichting, om geluidshinder te voorkomen en te beperken. Deze zijn als volgt.

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAr.LT) van de inrichting gelegen in landelijk gebied mag door activiteiten en/of installaties en toestellen ter plaatse van gevoelige objecten (gevel van niet tot de inrichting behorende woningen), niet meer bedragen dan:

- 40 dB(A) tussen 06.00 en 19.00 uur (dagperiode)
- 35 dB(A) tussen 19.00 en 22.00 uur (avondperiode)
- 30 dB(A) tussen 22.00 en 06.00 uur (nachtperiode)

Het maximale geluidsniveau (L_{Amax}) van de inrichting mag door activiteiten en/of installaties en toestellen ter plaatse van gevoelige objecten, niet meer bedragen dan:

- 70 dB(A) tussen 06.00 en 19.00 uur (dagperiode)
- 65 dB(A) tussen 19.00 en 22.00 uur (avondperiode)
- 60 dB(A) tussen 22.00 en 06.00 uur (nachtperiode)

Voor de nieuwe inrichting geldt dat een omgevingsvergunning milieu wordt aangevraagd. Bovenstaande geluidsniveaus worden hierin opgenomen. Met name vraagt de situering van het parkeerterrein naast de woning Zeelandsedijk 12 aandacht. In paragraaf 4.1 Milieuzonering is toegelicht dat het parkeerterrein niet kan voldoen aan de in de VNG-brochure opgenomen richtafstand. Derhalve is er voor dit aspect aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hierin is tevens de akoestische situatie op de naastgelegen woning of sprake is van een aanvaardbare situatie beoordeeld .

Zoals gezegd zijn de openingstijden van het park van 10.00 uur tot 17.00 uur. De avond- en nachtperiode kunnen dan ook worden uitgesloten voor parkeer-/verkeersbewegingen. Het effect van verkeerslawaai beperkt zich tot de dagperiode.-

Voor de dagperiode geldt dat de gevels gericht naar het park (bestaand park en uitbreiding) de noord- en oostgevels van de woning nr 12 zijn. (West is straatzijde en zuid is parkeerplaatszijde). Daarvoor geldt een belasting als gevolg van het parkeren 21dB en 32 dB. Gezien de richtafstand (VNG-brochure) zal in de representatieve bedrijfssituatie geen sprake zijn van overschrijding als gevolg van inrichtingsgeluiden; er zal worden voldaan aan 40 dB.

Op basis van het akoestisch onderzoek kan worden gesteld dat de voorziene ontwikkeling van het dierenpark in het kader van geluid acceptabel is in het kader van een goed woon- en leefklimaat.

Uit dit akoestisch onderzoek blijkt dat

- In de representatieve bedrijfssituatie wordt voldaan aan de richtwaarde van 40 dB(A) voor de dagperiode.

- In de incidentele bedrijfssituatie (piekdagen, zoals diervrijdag) in de dagperiode een overschrijding plaatsvindt van de richtwaarde met 3 dB(A). Een incidentele bedrijfssituatie is tot maximaal 12 dagen per jaar acceptabel en vergunbaar. Het park kent gemiddeld 6 dagen per jaar dat sprake is van dergelijke incidentele bedrijfssituaties.
- Zowel in de representatieve bedrijfssituatie als ook in de incidentele bedrijfssituatie, wordt voldaan aan de grenswaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde.
- met betrekking tot het aanvoerende en afvoerende verkeer van en naar de inrichting kan gesteld worden dat zowel in de representatieve bedrijfssituatie als ook in de incidentele bedrijfssituatie, voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

Niet-geluidsgevoelig object

De Wet geluidhinder en het Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart stellen eisen/beperkingen ten aanzien van ruimtelijke ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten. De uitbreiding van het dierenpark voorziet niet in nieuwe geluidsgevoelige objecten; derhalve vormen de eisen/beperkingen uit de Wet geluidhinder en het Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart geen beperking voor de uitbreiding. Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling. Nader onderzoek is niet nodig.

4.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb), ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van titel 5.2 Wmb is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM (Algemene maatregel van Bestuur) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

Binnen de inrichting zijn twee bronnen in het kader van luchtkwaliteit, namelijk het aantal te houden dieren en de verkeersbewegingen naar en van het park.

In de huidige situatie is sprake van twee inrichtingen waar dieren worden gehouden. Namelijk het bestaande dierenpark (circa 200 dieren) en een varkenshouderij (500 vleesvarkens tot 7 maanden). De uitbreiding van het park leidt tot een uitbreiding van het aantal te houden dieren tot circa 500 dieren. Ten opzichte van de huidige situatie is dus een afname van het aantal te houden dieren van circa 200 (700 – 500) binnen het plangebied. Per saldo leidt het project op dit onderdeel niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het plan zal tevens niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen, dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een ‘worst-case’ berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.135 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer. Het park zal circa 40 voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde) genereren (zie verkeersonderzoek; **bijlage**). Ook bij een aandeel vrachtverkeer van 5% is sprake van een project dat, in het kader van luchtkwaliteit, niet in betekende mate bijdraagt (zie **bijlage**).

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

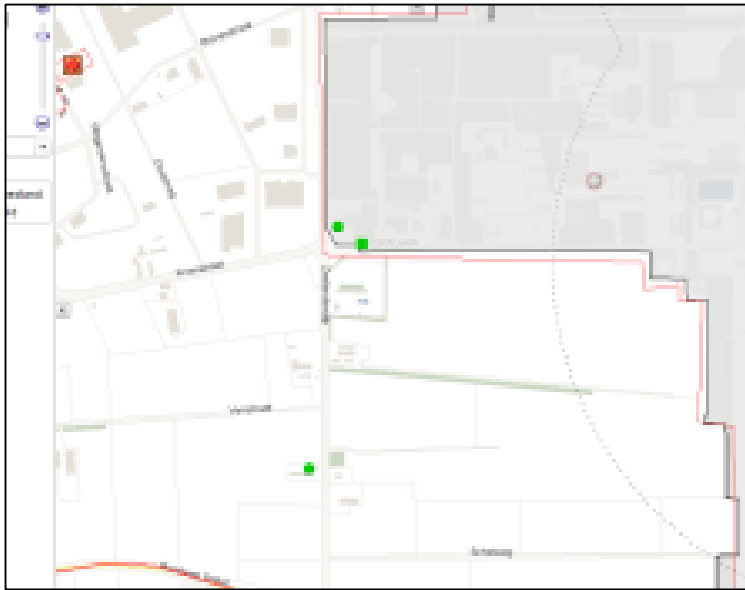
4.5 Externe veiligheid

Regelgeving externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het uitbreiden van een zogenaamd kwetsbaar object (recreatieterrein). De regelgeving in het kader van externe veiligheid is derhalve van toepassing.

De regelgeving in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van een zogenaamd beperkt kwetsbaar object. De regelgeving is derhalve bekeken en er is een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat, in het kader van de externe veiligheid. De beoordeling van Vliegveld Volkel is opgenomen in paragraaf 4.6.



Uitsnede Risicokaart Limburg met
aanduiding plangebied

Tankstation

Aan de overzijde van de Zeelandsedijk is een tankstation gelegen. Het tankstation is nog aanwezig maar niet meer als zodanig in gebruik. De eigenaar (gemeente Uden) is voornemens de locatie te saneren ten behoeve van het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein. Ook op basis van de risicokaart is niet langer sprake van een risicovolle inrichting.

Beleid externe veiligheid

De gemeente Uden heeft beleid omtrent externe veiligheid vastgesteld, in de nota "Gemeente Uden Beleid Externe Veiligheid - Uitwerking"³. In deze nota wordt onderscheid gemaakt in verschillende gebiedstypen:

- | | |
|---|-----------------------------------|
| 1. Woongebied (inclusief voorzieningen) | 'Veilig wonen' |
| 2. Bevi-bedrijventerrein | 'Ruimte voor Industrie' |
| 3. Niet Bevi-bedrijventerreinen | 'Veilig werken' |
| 4. Landelijk gebied | 'Veilig wonen' en 'Veilig werken' |

Voorliggende locatie ligt in gebiedstype "Landelijk gebied". Er wordt voldaan aan de in de beleidsvisie genoemde uitgangspunten. Zie hiervoor ook paragraaf 4.6.

Conclusie

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord is te noemen.

³ DHV B.V., "Gemeente Uden Beleid Externe Veiligheid - Uitwerking", 14 februari 2011, dossier B8307-01.001, registratienummer MD-AF20102081/MVI

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.6 Vliegveld Volkel

De locatie is op korte afstand gelegen van het militaire terrein vliegveld Volkel. Ten aanzien van deze inrichting gelden een aantal zones die in het kader van externe veiligheid en milieuzonering in acht dienen te worden genomen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het beperkingengebied rondom vliegbasis Volkel is behalve uit een geluidzone (zie paragraaf geluid) opgebouwd uit:

- obstakelbeheergebied;
 - Invliegfunnel
 - het Inner Horizontal Conical Surface (IHCS);
 - het Instrument Landing System-gebied (ILS).
- radarverstoringengebied;
- vogelbeheersgebied;
- risicogebied vanwege de opslag van munitie.

Derhalve heeft overleg plaatsgevonden met het Ministerie van Defensie. Op basis van de verstrekte gegevens van het Ministerie van Defensie kan worden gesteld dat het plangebied gelegen is buiten de bomzones en/of munitie- en stralingscirkels en buiten de Funnel. De locatie is wel gelegen binnen de Inner Horizontal Conical Surface (IHCS), vogelbeheersgebied, het Instrument Landing System-gebied (ILS) en Radarverstoringengebied van het vliegveld, waardoor beperkingen gelden voor gebouwen en bouwwerken.

Inner Horizontal Conical Surface (IHCS)

Het Inner Horizontal Conical Surface (IHCS), gekoppeld aan de ligging van de start- en landingsbanen ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen, wordt gerekend vanaf elk van de landingsdrempels en is gelegen boven de omgeving van het luchtvaartterrein en sluit aan op de funnel. Het IHCS bestaat uit een horizontaal vlak dat gelegen is op een hoogte van 64 meter +NAP met een straal van 4 kilometer rond de landingsdrempel met aansluitend een conisch vlak waarvan de hoogte oploopt met een helling van 5% over een afstand van 2 kilometer tot een hoogte van 164 meter boven NAP.

De maaiveldhoogte ter plekke van het plangebied varieert van 21,01 – 21,07 m +NAP. Als gevolg van de IHCS wordt de bouwhoogte beperkt tot 42,9 m (64 - 21,07). Het plan voorziet niet in bouwhoogtes van 42,9 m. Het IHCS vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling van het dierenpark.

Instrument Landing System-gebied (ILS)

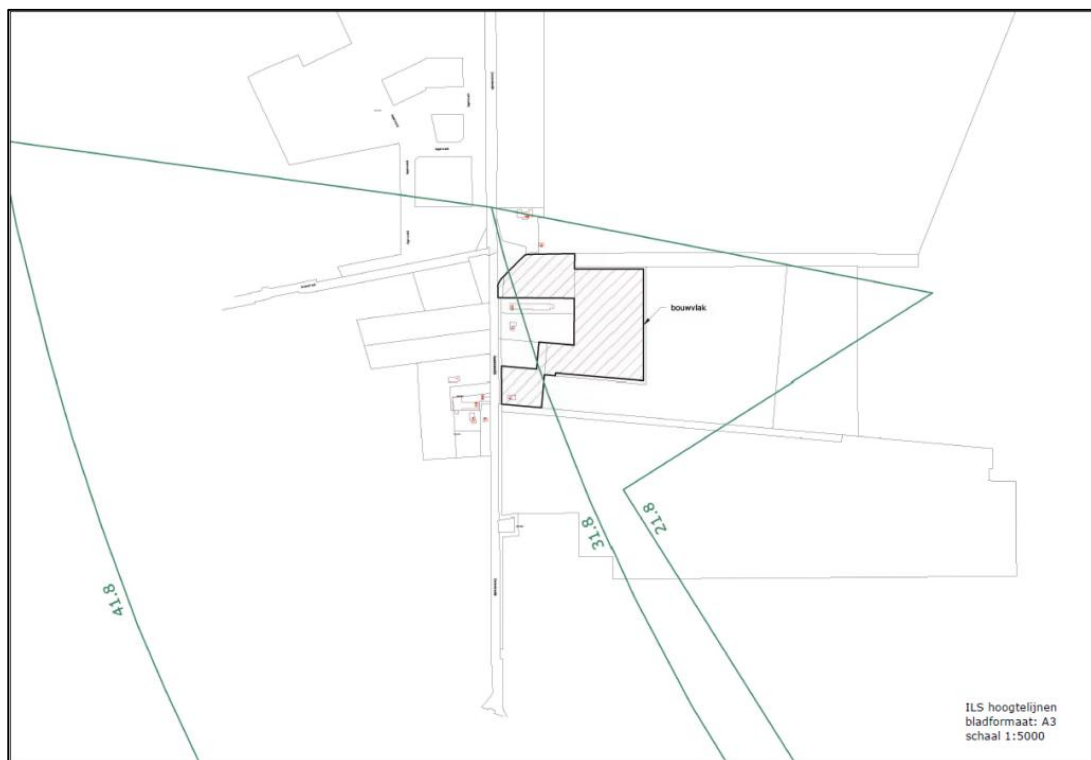
Het Instrument Landing System-gebied (ILS) (dat verband houdt met het goed functioneren van navigatiehulpmiddelen) voor het nauwkeuriger uitvoeren van naderingen, ook onder slechtere weersomstandigheden, bestaat uit een rechthoekig deelgebied waar de maximaal toelaatbare hoogte 0 meter bedraagt, twee aansluitende deelgebieden waar de hoogte 20 meter bedraagt en een

trechtersvormig deelgebied in het verlengde van de landingsbaan waarin de toelaatbare hoogte oploopt tot een hoogte van 70 meter over een afstand van 6 km. De hoogtes gelden ten opzichte van de hoogte van de landingsbaan.

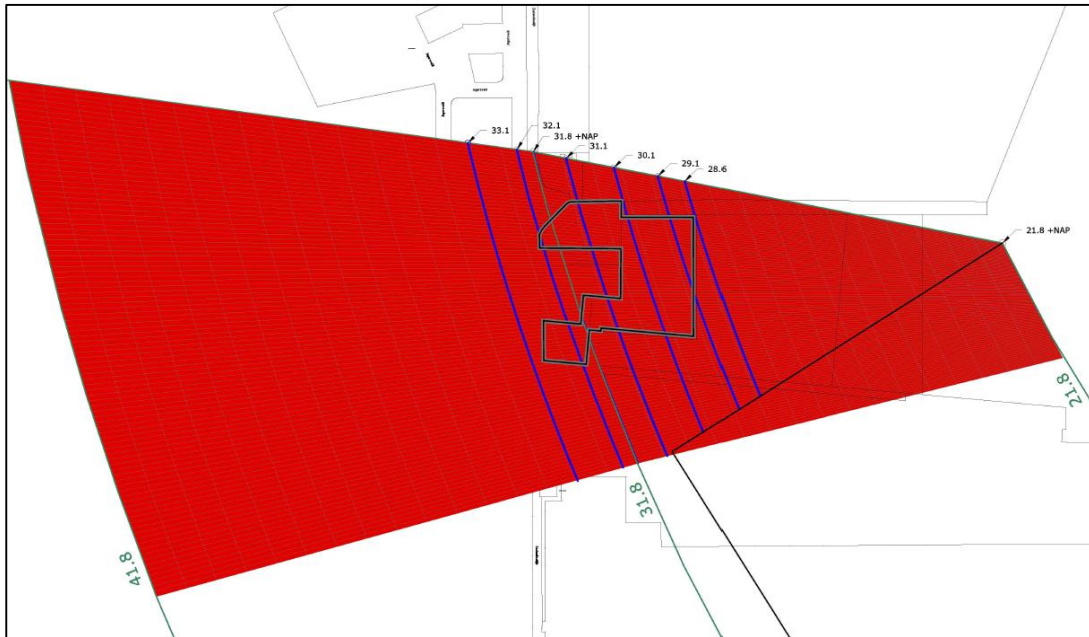
Ten aanzien van de ILS geldt dat het plangebied is gelegen in 2 ILS-zones. Het grootste deel van het gebied is gelegen in de zone 21,8 m +NAP. Een deel van het plangebied is gelegen in de zone 31,8 m +NAP.

De maaiveldhoogte ter plekke van het plangebied varieert van 21,01 – 21,07 m +NAP, waardoor de bouwhoogte op basis van het vigerende bestemmingsplan voor het grootste deel van het park maximaal ca 0,7 m. Om hoger te kunnen bouwen dient ieder nieuw bouwwerk individueel getoetst te worden door het Ministerie van Defensie, Directie Zuid te Tilburg. Om die reden is op basis van het ILS hoogtelijnen een ILS hoogte-model opgesteld om ter plekke van het plangebied de maximale toegestane bouwhoogte op basis van ILS te bepalen; zie onderstaande figuur.

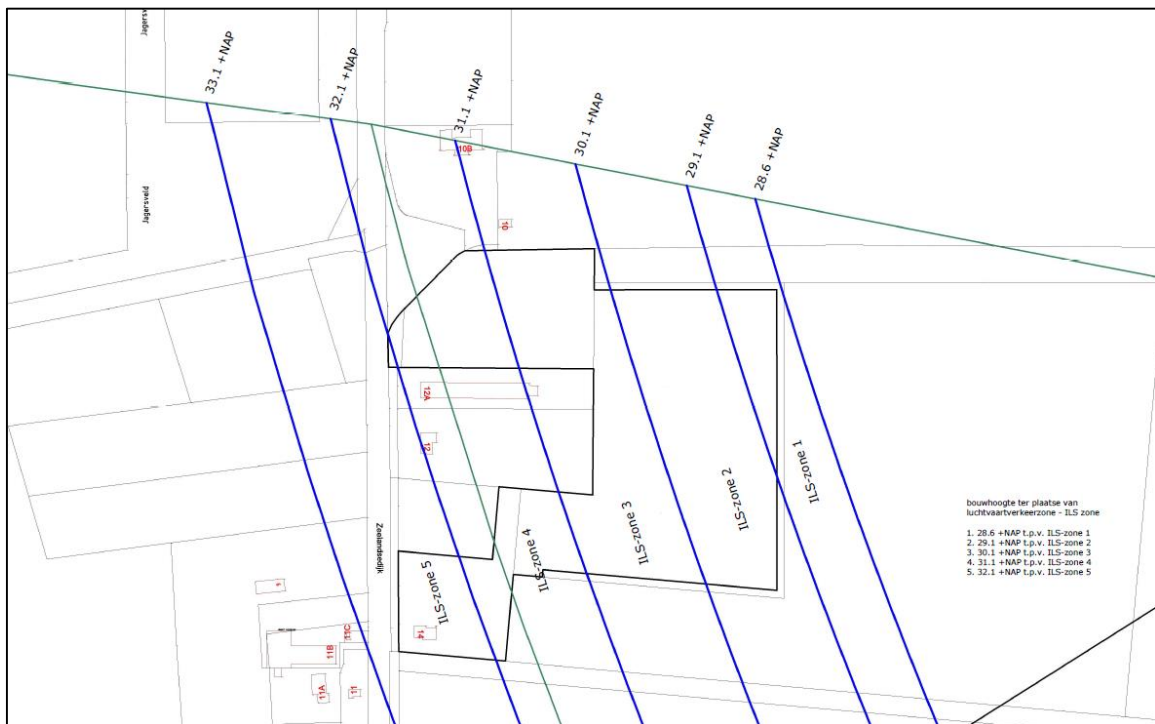
ILS-bouwhoogtebeperkingen-model Plangebied dierenpark Zie-ZOO



Figuur: ILS hoogtelijnen



Figuur: ILS bouwhoogtebeperkingen gemodelleerd



Figuur: ILS bouwhoogtebeperkingen ter plekke van het plangebied

Uit het ILS-bouwhoogtebeperkingen-model volgt dat de ILS-bouwhoogtebeperkingen ter plekke van het plangebied als laagste punt 28,6m+NAP bedraagt. De rechtstreeks maximaal toegelaten bouwhoogte in het plangebied varieert van 7,5 m (laagste punt) tot ca. 12,0 m (hoogste punt). Om te voorkomen dat strijdigheden ontstaan met Instrument Landing System zijn op de verbeelding en in de planregels specifieke regels opgenomen ten aanzien van de maximale bouwhoogte.

Op basis hiervan kan worden gesteld dat het ILS-systeem geen belemmering vormt voor de uitbreiding en ontwikkeling van het dierenpark.

Radarverstoringsgebied

Radarsystemen dienen “vrij zicht” te hebben om goed te kunnen functioneren. Objecten in de omgeving kunnen resulteren in een verstoring van het radarbeeld. Het radarverstoringsgebied is een gebied waar beperkingen gelden ten aanzien van bestemmingsplannen ten behoeve van een goede werking van de radar op het radarstation. Voor vliegveld Volkel geldt dat de hoogte van de radarantenne 49 m +NAP is (Regeling algemene regels ruimtelijke ordening).

Het plangebied ligt binnen het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. Dit houdt in, dat, om het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er restricties gelden voor gebouwen en bouwwerken. De mate van verstoring van de radar is afhankelijk van onder andere hoogte, breedte en opstelling van objecten. Plannen tot het oprichten van hoge objecten dienen altijd individueel getoetst te worden door het Ministerie van Defensie, Directie Zuid te Tilburg. Ten aanzien van het plangebied geldt in het kader van het radarverstoringsgebied dat de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen tot maximaal 49 m + NAP geen belemmeringen zullen opleveren voor het radarsysteem van het vliegveld. Maaiveldhoogte ter plekke van het plangebied varieert van 21,01 – 21,07 m +NAP. Het plan voorziet niet in bouwhoogtes van 28 m. Het radarverstoringsgebied vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling van het dierenpark.

Vogelbeheersgebied

Ten aanzien van het voorkomen van een ongewenste vogelaantrekkende werking in de nabijheid van de luchthaven gelden in een straal van circa 6 kilometer buiten de vliegbasis beperkingen voor het oprichten van bepaalde installaties en voorzieningen die een dergelijke vogelaantrekkende werking kunnen hebben. Het plan heeft een ontwikkelingsgericht karakter waarbij wordt ingezet op grotere dierenverblijven binnen een recreatief landschappelijke setting. Gezien de beperkte omvang van het gebied en de nabijheid van bedrijventerrein is het niet realistisch om te spreken over grootschalige potentiële natuurlijke waarden voor vogels binnen de dierentuin. Een eventuele vogelaantrekkende werking zal zich beperken tot waterpartijen in het park. In het plan is een kleinschalige waterpartij voorzien. Deze waterpartij wordt enerzijds afgedekt met een volièrenet/constructie om vogels binnen het park te houden en dient tevens als biologisch filter voor de totale waterpartij. Anderzijds dient de waterpartij als natuurlijke omheining van twee apeneilanden. De apeneilanden worden voorzien met toestellen/bouwwerken ten behoeve van de apen. Om maximaal zicht op de eilanden te hebben voor de bezoekers van de dierentuin is geen opgaande vegetatie voorzien op de oevers.

Het terrein zal zich dan ook niet kenmerken als aantrekkelijk voor groepen vogels omdat sprake is van een zeer beperkt oppervlak open water, waardoor geen sprake is van rust en grootschalig open water. Tevens is sprake is van hoge mate van verstoring, waardoor geen sprake is van combinatie van rust en oevers. Als gevolg van het plan is de vogelaantrekkende werking dan ook nihil. In het bestemmingsplan is daarom geen beschermende regeling opgenomen.

Vliegtuiglawaai in relatie tot het houden van dieren

De Wet dieren en het Besluit houders van dieren bevatten regelgeving ter bescherming van dieren. Deze regelgeving dient als toetsingskader voor de dierentuinvergunning. Deze vergunning is reeds verleend, waarmee vastligt dat wordt voldaan aan de voorwaarden. Dit is verder echter niet ruimtelijk relevant.

In de Wet dieren en in het Besluit houders van dieren zijn (overigens) géén eisen gesteld voor het aspect geluid aan andere dieren dan landbouwdieren. Daarbij gaat het bij de landbouwdieren om het schrik-effect als gevolg van plotselinge geluiden. In de situatie van Zie-ZOO gaat het om een aanzwellende en vervolgens afnemend geluid dat regelmatig voorkomt. Hierdoor treedt er gewenning aan het geluid op. Dit leidt ook in de huidige situatie bij de dieren niet tot schrik-effecten.

5 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 4, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

5.1 Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta uit 1992. In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. In de wet wordt het culturele erfgoed, en dan met name het archeologische erfgoed, beschermd. Onder archeologisch erfgoed worden alle fysieke overblijfselen verstaan, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De fysieke overblijfselen kunnen zich zowel in als boven de grond bevinden. In de Wet op de archeologische monumentenzorg is onder meer opgenomen dat voor bouwwerkzaamheden, gelegen binnen een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde én met een oppervlakte van meer dan 100 m², een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Raadpleging van de Cultuurhistorische Waarden Kaart van de provincie Brabant leert dat ter plekke van het onderhavige plangebied sprake is van een lage archeologische verwachtingswaarde.



Figuur: uitsnede
Cultuurhistorische
Waarden Kaart
provincie Noord
Brabant

Gesteld kan worden dat geen archeologische waarden van belang zijn. Een nader onderzoek is niet vereist. Gelet op vorenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.2 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident, vanwege de ligging in de nabijheid bedrijventerrein Hoogveld en vliegveld Volkel. Bij het eventueel nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact opgenomen te worden.

5.3 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur, alsmede het parkeren, inzichtelijk te worden gemaakt. Voor de locatie is een onderzoek verricht naar de verkeersafwikkeling en het parkeren van het park. Het rapport is toegevoegd als **bijlage**.

5.3.1 Verkeersstructuur

De projectlocatie ligt aan de Zeelandsedijk, een zuid-noord lopende weg met éénzijdig een vrijliggend fietspad aan de oostzijde. Ter hoogte van Zie-ZOO geldt een (tijdelijke) snelheidsbeperking tot 60 km/h. In het zuiden begint de Zeelandsedijk bij de N264. Ongeveer 900 meter naar het noorden ligt een rotonde, waar de Erfstraat (in westelijke richting naar Uden) en de toegangsweg naar de Vliegbasis Volkel (in oostelijke richting) aansluiten op de Zeelandsedijk. De Zeelandsedijk gaat na de rotonde verder in noordelijke richting. Het fietspad wordt bij de rotonde van de oostzijde van de Zeelandsedijk “verplaatst” naar de westzijde.

Het dierenpark ligt aan de oostzijde van de Zeelandseweg, in de “oksel” met de toegangsweg naar de Vliegbasis Volkel. De huidige ingang ligt ongeveer 50 m zuidelijk van de rotonde. In het plan wordt deze vervangen door een nieuwe ingang, ongeveer 250 m zuidelijk van de rotonde.

De verhardingsbreedte van de Zeelandsedijk ter hoogte van het dierenpark is ongeveer 6 m, die van het fietspad 3 m. Het fietspad is verplicht voor fietsen en bromfietsen en wordt gebruikt voor 2-richtingsverkeer.

Binnen het plangebied zal het verkeer worden afgewikkeld via één toegang vanaf de Zeelandsedijk. Langs deze toegangsweg is het parkeerterrein gelegen.

5.3.2 Verkeersafhandeling

Het park heeft een publieksaantrekkende werking. De publieksaantrekkende werking bepaalt voor een groot deel de behoefte aan parkeerruimte. Uit het verkeersonderzoek blijkt dat het maatgevend aantal verkeersbewegingen circa 50 per weekdag bedraagt. Voor de Zeelandsedijk is voor 2010 een gemiddelde verkeersintensiteit van 5711 motorvoertuigen per dag opgegeven; 95% daarvan is “licht verkeer”. Voor de Zeelandsedijk wordt gerekend met een jaarlijkse groei van 2% , dat is ruwweg 100 auto’s. In dat licht is een toename van 50 personenauto’s gelijk aan “groeistuijp” ter grootte van een half jaar. Uit oogpunt van wegcapaciteit is dat geen enkel probleem omdat op een 6 meter brede weg, met gescheiden fietsvoorzieningen, zonder problemen 6 à 8.000 auto’s per dag verwerkt kunnen worden.

Voor Dierenpark Zie-ZOO is voorzien in 6 maatgevende dagen per jaar met circa 1500 bezoekers op maatgevende dagen. Daarvan komt 50% met de auto. Op piekdagen worden 350 autos verwacht. Voor het ontwerp van het wegensysteem zijn incidentele pieken echter minder relevant. Voor een piekdag is echter toch nagegaan of de verkeersafwikkeling in het spitsuur probleemloos kan verlopen. Uit het verkeerskundig onderzoek blijkt dat tijdens de spits op een piekdag een wachttijd van circa 15 seconden kan ontstaan, wat wordt beschouwd als een gunstige situatie. Het verkeer kan dan ook op piekdagen probleemloos worden verwerkt.

Door de aanwezige laanbeplanting langs de Zeelandsedijk leidt een uitbuiging van het fietspad tot onvoldoende zicht voor de automobilist vanaf de gecreëerde opstelplek. Daarom wordt in de rapportage voorgesteld het op de Zeelandsedijk invoegende autoverkeer te laten stoppen vóór het fietspad, omdat op die plek nog zicht is tussen de bomen door. Het is uit oogpunt van verkeersveiligheid wel gewenst om automobilisten en (brom)fietsers door middel van borden en een laag blijvende haagbeplanting op elkaars aanwezigheid te attenderen. Dat geldt temeer omdat het fietspad wordt gebruikt voor 2-richtingsverkeer. Hierbij zal bij de uiteindelijke uitvoering een as-markering, blokmarkering en haaietanden moeten worden aangebracht. Als borden zullen de voorrangsborden (B6), waarschuwborden(onderbord) in twee richtingen bereden fietspad en waarschuwborden(J37) uitrit dierentuin (onderbord) moeten worden geplaatst.

Uit het verkeersonderzoek blijkt derhalve dat geen problemen te verwachten zijn qua verkeersafwikkeling en wachttijden.

5.3.3 Parkeren

Het planvoornemen voorziet in het realiseren van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, zodat de huidige ongewenste situatie waarbij soms langs de Zeelandsedijk wordt geparkeerd kan worden beëindigd. Voor het kwantificeren van het begrip 'voldoende' introduceren wij de zogenaamde 'maatgevende dag voor de parkeercapaciteit'. Voor Zie-ZOO nemen wij als maatgevende dag voor het parkeren de dagen waarop bijzondere activiteiten worden georganiseerd. Door deze keuze zal ook op andere dagen voldoende parkeercapaciteit beschikbaar zijn.

Zoals in de vorige paragraaf al is vermeld, worden voor de voorziene 6 dagen met bijzondere activiteiten circa 1500 bezoekers per dag verwacht. Op die dagen komen 750 mensen met de auto; met gemiddeld 2,1 persoon per auto betekent dat 350 auto's op een maatgevende dag voor het parkeren. Dat betekent dat ongeveer 200 auto's gelijktijdig aanwezig zullen zijn op de piekdagen. Voor 200 auto's dient een totale oppervlakte van 4.000 m² gereserveerd te worden voor parkeren. Dierenpark Zie-ZOO heeft een parkeerplaats op eigen terrein voorzien van 4360 m², dus ruim voldoende voor deze maatgevende dagen.

Op de maatgevende dagen komen 720 mensen op de fiets naar Zie-ZOO. Dat betekent ongeveer 650 fietsen. Dit betekent bij 50 a 60% gelijktijdig bezoek dat voor zo'n 325 fietsen een stallingsplek beschikbaar moet zijn. Het plan voorziet in deze fietsstallingsplaatsen.

Er wordt rekening gehouden met de komst van enkele bussen naar het park. Op de eigen parkeerplaats van Dierenpark Zie-ZOO is parkeerruimte voorzien voor 3 bussen.

Uit het verkeersonderzoek blijkt dat het aspect parkeren geen belemmeringen vormt voor onderhavige planontwikkeling.

5.4 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze bij het project rekening is gehouden met de ruimtelijk relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Allereerst wordt ingegaan op het Rijks- en provinciale waterbeleid.

5.4.1 Beleidskader

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verankerd in het 'Besluit op de ruimtelijke ordening 1985'.

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Thema's zoals 'water in de stad' en 'water als ordenend principe' zijn als speerpunten aangegeven in het vigerende beleid zoals vastgelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (ministerie van V&W), de Structuurvisie infrastructuur en ruimte (ministerie van ELI), de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw (WB21), de Handreiking Watertoets (VROM), het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant (Provincie Noord-Brabant), het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

Op Europees, nationaal en stroomgebiedsniveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (géén verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit). Dit resulteert in twee drietrapsstrategieën:

- Waterkwantiteit (hergebruik, vasthouden, bergen, afvoeren)
- Waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren)

Beide strategieën zijn vastgelegd in de Nota Ruimte (2006).

5.4.2 Waterschap Aa en Maas: watertoets

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas en de gemeente Uden. In navolging van het rijks- en provinciaal beleid is door het waterschap en gemeente een waterbeheerplan opgesteld. Tevens door het waterschap een aantal principes opgesteld waar ruimtelijke ontwikkelingen aan worden getoetst (de zogenaamde watertoets), te weten:

- Wateroverlastvrij bestemmen
- Gescheiden houden van vuil water en schoon regenwater
- Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer"
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen
- Water als kans
- Meervoudig ruimtegebruik
- Voorkomen van vervuiling
- Rekening houden met waterschapsbelangen

Wateroverlastvrij bestemmen

Bij locatiekeuze van nieuwe ontwikkelingen moet worden gezocht naar plekken die 'hoog en droog genoeg' zijn. Onderhavig plangebied ligt ca 20 m boven NAP. Volgens de Wateratlas Noord Brabant bedraagt de GHG op locatie 1 – meter onder maaiveld. Het betreft hiermee een relatief droog gebied. Geconcludeerd wordt dat het project 'hoog en droog genoeg' is om aan het Nationaal Bestuursakkoord Water te voldoen.

Gescheiden houden van vuil water en schoon regenwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en binnen het plangebied verwerken van het schone regenwater. Binnen het plangebied vindt een strikte scheiding plaats. Het vuile water wordt gekoppeld aan de bestaande (druk)riolering in het omliggende gebied. Het schone regenwater blijft binnen het plangebied.

Doorlopen van afwegingsstappen

De volgende afwegingsstappen worden doorlopen:

1. hergebruik;
2. infiltratie;
3. buffering naar watergang waterschap
4. afvoer via gescheiden rioolstelsel.

ad 1. Hergebruik van het regenwater ter plaatse is alleen aan de orde in geval van bedrijfsmatig hergebruik van het regenwater. Ter plaatse van de uitbreiding van het park zullen diverse vijvers worden gerealiseerd, die zoveel als mogelijk met regenwater zullen worden gevuld.

ad 2. De tweede stap in de afweging is het afkoppelen en infiltreren en/of bergen van schoon hemelwater binnen het plangebied. Hiervoor is gebruik gemaakt van de HNO tool van het waterschap Aa en Maas; zie **bijlage**.

Huidige situatie		Nieuwe situatie	
Gebied	Verhard oppervlak	Gebied	Verhard oppervlak
9758	1855 gebouwen	9758 (huidig park)	1855 gebouwen
7000	3500 erfverharding	7000 (voormalig bouwvlak)	3000 erfverharding
	1500 gebouwen		2000
		32.242 (uitbreiding)	5000 parking (semi verhard)
			3725 gebouwen
Totaal			
16758	6625 verhard	49000	15350 verhard

De uitbreiding van het nieuwe ruimtebeslag bedraagt in totaal 32.242 m². Het bestaande ruimtebeslag (huidig park en bestaande bedrijfslocatie) wordt hydrologisch niet aangepast.

Ter plekke van het nieuwe ruimtebeslag geldt dat het plan voorziet in circa 5.000 m² parkeerplaats (semiverhard) en circa 3725 m² bebouwing in de vorm van dierenverblijven en kooien.

In totaal valt circa 189 m³ regenwater op de nieuwe gebouwen bij een neerslagsituatie van T=10 + 10%. Bij een T= 100 + 10% neerslagsituatie mag geen schade ontstaan op de locatie; voor een dergelijk e situatie geldt dat 259 m³ regenwater van de daken van de nieuwe gebouwen/verblijven komt.

Het regenwater dat valt op de nieuwe dierenverblijven stroomt via het afschot van het dak naar de onverharde tuin/plantsoendelen en deels poelen en vijvers van het park (in totaal circa 3 ha) waar het infiltreert in de bodem. Dit is conform de situatie in het huidige park. Dit leidt niet tot wateroverlast.

De parkeerplaats is uitgevoerd als semiverharding en voorzien van een aantal greppels tussen parkeervakken in. Het regenwater dat valt op de parkeerplaats (circa 254 m³ bij een neerslagsituatie van T=10 + 10% en 348 m³ bij een neerslagsituatie van T=100 + 10%) zal deels ter plaatse infiltreren en deels afstromen naar de onverharde terreindelen en greppels tussen de verschillende parkeervakken, waar het alsnog infiltreert in de bodem. Dit is conform de huidige situatie waarin sprake is van een perceel waar het water rechtstreeks infiltreert in de bodem.

Als gevolg van het plan zal het regenwater het plangebied niet sneller verlaten. Conform de huidige situatie infiltreert het water in de bodem.

ad 3. Buffering naar watergang waterschap is niet aan de orde.

ad 4. Afvoer via gescheiden rioolstelsel is niet aan de orde

Hydrologisch neutraal bouwen

In het beleid van het waterschap is opgenomen dat moet worden gestreefd naar een hydrologisch neutrale situatie. Hiermee wordt bedoeld dat het regenwater het gebied niet sneller mag verlaten, dan dat het geval is vóór aanvang van de in dit plan opgenomen ontwikkelingen. Gezien de hiervoor beschreven infiltratie van het regenwater is sprake van hydrologisch neutraal bouwen.

Water als kans

Het regenwater wordt gebruikt voor het (aan)vullen van de diverse poelen/vijvers in het park.

Meervoudig ruimtegebruik

Meervoudig ruimtegebruik is voor onderhavig project niet aan de orde.

Voorkomen van vervuiling

Hiervoor zijn geen bijzondere maatregelen genomen. Overeenkomstig de eis van het waterschap worden in principe geen uitlogende materialen toegepast.

Rekening houden met waterschapsbelangen

Onderhavig project levert geen belemmering voor waterschapsbelangen op.

Conclusie

Aan alle beleidsuitgangspunten van het waterschap en de gemeente Uden wordt voldaan.

1. Het vuil water wordt op het gemeentelijke rioolstelsel geloosd; conform de huidige situatie.
2. Doordat het schone regenwater via het afschot van de daken van nieuwe verblijven wordt geleid naar plantsoen-/tuindelen van het park en het regenwater gebruikt voor het (aan)vullen van de diverse poelen/vijvers in het dierenpark, verlaat het water na realisatie van het project het projectgebied niet sneller dan thans het geval is. Hiermee is sprake van hydrologisch neutraal bouwen.
3. In principe worden geen uitlogende materialen toegepast.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling. Het waterschap heeft hier mee ingestemd.

5.5 Natuur en landschap

5.5.1 Natuur en landschapsgebieden

Het plangebied zelf maakt geen onderdeel uit van de door de overheid beschermde natuur- of landschapsgebieden. Het plangebied is gelegen binnen een agrarische enclave

Natuurbeschermingswet 1998

Uit de kaarten van de gebiedendatabase op de website van het Ministerie van EL&I blijkt, dat het plangebied op ongeveer 20 tot 25 kilometer afstand van de Natura 2000- gebieden Sint Jansberg, Kampina & Oisterwijkse Vennen en Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek ligt (figuur 3). Als gevolg van het plan is geen sprake van een directe ingreep in beschermde natuurgebieden of afname van deze gebieden.

Ecologische Hoofdstructuur

Zoals blijkt uit de gebiedendatabase van het Ministerie van EL&I en de gegevens van de provincie Noord-Brabant maakt het plangebied geen deel uit van de EHS en ligt het op ongeveer anderhalve kilometer afstand van gebied dat behoort tot de EHS.

Conclusie

Voorgenomen plannen zullen gezien de grote afstand tot EHS en de Natura 2000- gebieden geen effect hebben op deze beschermde gebieden. Daarnaast hoeft ten opzichte van de EHS geen rekening te worden gehouden met eventuele externe werking. De voorgenomen plannen zullen geen negatief effect hebben op beschermde gebieden. Als gevolg van het plan is geen sprake van een directe ingreep in de EHS of afname van de EHS.

5.5.2 Voortoets

In Nederland hebben veel natuurgebieden een beschermde status onder de Natuurbeschermingswet 1998 gekregen. Daarbij worden twee categorieën beschermingsgebieden onderscheiden:

- Natura2000 gebieden;
- Beschermde natuurmonumenten.

Om negatieve effecten als gevolg van projecten en/of handelingen te voorkomen, is een beoordelingskader en vergunningstelsel opgezet. Voor handelingen buiten het Beschermde natuurmonument (voor zover aangewezen voor de inwerkingtreding van de Natuurbeschermingswet 1998), die significante effecten kunnen hebben op het gebied, is het begrip 'externe werking' van toepassing (artikel 65 Natuurbeschermingswet). Dit betekent dat de vergunningplicht ook van toepassing is op handelingen buiten een Beschermde Natuurmonument die negatieve gevolgen kunnen hebben. Daarnaast is de zogenaamde zorgplichtbepaling (artikel 19 Natuurbeschermingswet 1998) van toepassing. Deze zorgplicht houdt onder andere in dat als een activiteit wordt ondernomen waarvan kan worden vermoed dat deze nadelig kan zijn voor de natuurwaarden van het gebied, deze activiteit niet plaats mag vinden. Ook moeten alle maatregelen worden genomen om gevolgen te voorkomen of te beperken.

Op afstand zijn Natura2000 gebieden gelegen. Gelet op de zeer strikte en dwingende bescherming van deze natuurgebieden, zullen de plannen dan ook getoetst en beoordeeld moeten worden aan de specifieke doelstellingen van Natura2000. Uit onderzoek zal moeten blijken of compenserende en mitigerende maatregelen opgesteld moeten worden (en planbijstelling noodzakelijk is) en/of een passende beoordeling in het kader van Natura2000 noodzakelijk is. Als eerste stap om vast te stellen of een passende beoordeling noodzakelijk is in het kader van de Natura2000 wetgeving, wordt een zogenaamde voortoets uitgevoerd. Het doel van de voortoets is om vast te stellen of mogelijk kans is op significante effecten. Afhankelijk van de conclusie wordt nagegaan of een passende beoordeling danwel een verslechteringstoets noodzakelijk is.

Voor de volgende Natura 2000 gebieden is beoordeeld of sprake is van externe werking en significante effecten. De afstanden van de locatie tot de dichtstbijzijnde gevoelige gebieden zijn in onderstaande tabel weergegeven:

Gevoelig gebied	Afstand
St Jansberg	19.172 mtr.
Deurnese & Mariapeel	20.428 mtr.
Oeffelster Meent	18.743 mtr.
De Bruuk	22.492 mtr.
Maasduinen	21.642 mtr.
Waal	24.886 mtr.
Dommelbeemden	15.529 mtr.

Gezien de afstand tot de Natura 2000 gebieden is als gevolg van de ontwikkeling mogelijk sprake van veranderingen in de stikstofbalans (externe werking); andere effecten kunnen worden uitgesloten. Stikstofdepositie als gevolg van het project kan tot tientallen kilometers in de omgeving merkbaar zijn. Stikstofdepositie leidt tot vermisting en dit leidt mogelijk tot kwaliteitsvermindering van aanwezige habitattypen. Kwaliteitsvermindering heeft mogelijk verlies aan habitattypen tot gevolg. Effecten door stikstofdepositie als gevolg van de hier getoetste activiteiten zijn niet uit te sluiten en worden dus verkend. De ontwikkeling leidt tot de volgende effecten op de stikstofbronnen in het plangebied:

- verkeer: er is sprake van een toename van verkeersintensiteiten;
- Dierentuin: er is sprake van een uitbreiding van het park en het aantal dieren
- Veehouderij: er is sprake van een sanering van een varkenshouderij. De locatie wordt onderdeel van de dierentuin.

Effecten verkeer

Na uitbreiding van het park wordt er een toename van bezoekersaantallen verwacht. Met de toename van de bezoekers, stijgt ook het aantal verkeersbewegingen. Het aantal bezoekers varieert per dag. De verwachting is dat op de drukste dagen van het jaar (o.a. Dierendag) 1.500 mensen het park bezoeken. Van deze mensen komt de helft met het openbaar vervoer en de helft met de auto. De bezettingsgraad van de auto's is 2,0. Derhalve is het aantal verkeersbewegingen met personenauto's 750.

Recent onderzoek toont aan dat het effect van 550 vervoersbewegingen op een afstand van 1 kilometer 0,04 mol/jaar is. Bij 750 vervoersbewegingen zou dit 0,05 mol / jaar zijn.

Uitgaande van een effect van 0,05 mol / jaar op 1 kilometer afstand, is het effect van de toename van het aantal vervoersbewegingen op de gebieden te verwaarlozen.

Dit komt door het feit dat het dichtstbijzijnde gebied op minimaal 15 km afstand ligt.

Effecten houden van dieren

De activiteiten in het plangebied dragen voor een deel bij aan de totale stikstofdepositie in de Natura2000 gebieden. Binnen het plangebied gaat het dan om de huidige activiteiten diertuin en intensieve veehouderij en in de voorziene activiteit diertuin.

Er vindt een uitbreiding plaats van een reeds bestaand dierenpark. Voor de uitbreiding is inmiddels een Nb-vergunning aangevraagd; zie **bijlage**. In deze aanvraag is uitgegaan van het dubbele aantal dieren ten opzichte van de in dit plan voorziene ontwikkeling. De aanvraag Nb-vergunning gaat uit van 1850 dieren, verdeeld over een aantal diercategorieën. De meeste dieren kunnen ook gebruik maken van een dierenverblijf. Voor de berekening van de depositie is per diercategorie een onderbouwing van de ammoniakemissie gemaakt. Op basis van de actuele RAV-lijst is beoordeeld wat de te verwachten emissie is. Deze onderbouwing maakt onderdeel uit van **bijlage**.

Met behulp van Agro Stacks is de plangerelateerde stikstofdepositie (mol N/ha/jaar) bepaald op de meest dichtbijgelegen punten van de Natura2000 gebieden. In onderstaande tabel zijn de uitkomsten van deze berekeningen opgenomen.

Naam	X coördinaat	Y coördinaat	Depositie
St Jansberg 1	191 293	417 351	0,05
Deurn. & Mariapeel 1	186 392	390 369	0,02
Oeffelter Meent 1	192 531	413 842	0,04
De Bruuk 1	194 230	418 912	0,04
St Jansberg 2	191 342	417 283	0,05
St Jansberg 3	191 387	417 380	0,05
De Bruuk 2	194 251	418 895	0,04
De Bruuk 3	194 290	418 956	0,04
Oeffelter Meent 2	192 564	413 836	0,04
Oeffelter Meent 3	192 630	413 884	0,04
Maasduinen 1	196 595	408 032	0,03
Maasduinen 2	196 606	407 997	0,03
Maasduinen 3	196 743	408 002	0,03
Deurn. & Mariapeel 2	186 573	390 427	0,02
Deurn. & Mariapeel 3	186 613	390 278	0,02
Waal 1	184 405	430 329	0,04
Waal 2	184 553	430 301	0,04
Waal 3	184 374	430 654	0,04
Dommelbeemden	162 985	397 422	0,04
Dommelbeemden 2	163 015	397 359	0,04
Dommelbeemden 3	162 905	397 359	0,04

Belasting als gevolg van de diertuinactiviteit

Op basis van de uitgevoerde berekeningen voor stikstof emissie en depositie kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling leidt tot een afname van stikstofemissie vanuit het plangebied. Dit is te verklaren doordat naast een uitbreiding van de diertuin tegelijkertijd een varkenshouderij wordt gesaneerd.

Uit jurisprudentie volgt dat een zeer beperkte toename van de depositie op Natura 2000 gebied van maximaal 0,051 mol/ha/jaar kan worden beschouwd als niet significant. Op basis hiervan kan zelfs worden geconcludeerd dat zonder rekening te houden met de huidige varkenshouderij-activiteit de

uitbreiding van de dierentuin (max 670 kg NH₃/jaar) niet leidt tot een significant negatieve beïnvloeding van de Natura 2000 gebieden als gevolg van de afstand (meer dan 15 km) tot de Natura 2000 gebieden.

De planontwikkeling leidt tot een verbetering ten opzichte van de huidige vergunde situatie. Er bestaan geen redenen om de ontwikkeling, op grond van depositie op Natura2000 gebieden tegen te houden.

5.5.3 Flora en Fauna

In april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrictlijn en de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. Op basis van de Flora- en Faunawet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten.

Ten behoeve van het uitbreidingsplan is een flora en fauna onderzoek verricht (zie bijlage). Doel van het onderzoek is te bepalen of de wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de natuurwetgeving. Voor soortbescherming is hierbij de Flora- en faunawet van belang .

Uit onderzoek komt naar voren dat in het plangebied mogelijk verschillende beschermde soorten voor komen, die vermeld staan in de tabellen van de Flora- en faunawet.

Soorten van FFtabel 1

Mogelijk wordt het plangebied gebruikt door enkele grondgebonden zoogdieren en amfibieën die zijn opgenomen in FFtabel 1. Voor deze soorten geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen of te werken volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode.

Soorten van FFtabel 2

Voor steenmarter geldt dat gewerkt kan worden volgens de goedgekeurde gedragscode voor de bouw- en ontwikkelingssector. Door de bebouwing buiten de nestelperiode (maart-juli) van steenmarters te slopen (een aantal gebouwen wordt (deels) vervangen), wordt schade aan eventueel aanwezige jonge steenmarters voorkomen. Indien er volgens deze aanwijzingen wordt gesloopt hoeft er voor de steenmarter geen ontheffing op de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

Soorten van FFtabel 3

De mogelijk, in het plangebied voorkomende vleermuizen, staan vermeld op FFtabel 3 en de Habitatrictlijn en zijn strikt beschermd. De voorgenomen plannen hebben echter geen effect op vleermuizen.

Soorten van FFtabel vogels

De in het plangebied voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFtabel vogels en zijn strikt beschermd. Voor de meeste vogelsoorten geldt dat, indien exemplaren aan het broeden zijn, versturende werkzaamheden, zoals bijvoorbeeld het verwijderen van bomen en bosschages, maar ook het bouwrijp maken van gronden, niet kunnen plaatsvinden zonder deze dieren te verstoren. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn, kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Door werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels uit te voeren, wordt voorkomen dat er negatieve effecten zullen

optreden ten aanzien van vogels. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op voornoemde wijze zullen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van de algemene vogelsoorten.

Conclusie

Het plan heeft geen negatief effect op beschermde gebieden en leidt niet tot overtreding van de natuurwetgeving. Bij de uitvoering van het plan dient rekening te worden gehouden met de zorgplicht.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect flora en fauna geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.6 Vormvrije MER

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een dierentuinitbreiding ter plaatse van een aanwezige varkenshouderij en aangrenzende agrarische percelen. In onderdeel D van het Besluit m.e.r. is als activiteit de aanleg, wijziging of uitbreiding van een themapark opgenomen, waarbij de grenzen zijn aangegeven wanneer een m.e.r.-beoordeling opgesteld dient te worden. De grens voor het opstellen van een m.e.r.-beoordeling ligt voor het uitbreiden/ontwikkelen van een dierentuin bij:

1. 250.000 bezoekers of meer per jaar,
2. een oppervlakte van 25 hectare of meer,
3. 100 ligplaatsen of meer of
4. een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.

Aangezien onderhavig planvoornemen voorziet in groei naar ca. 35.000 bezoekers per jaar en een uitbreiding van ca 4 ha, en het voornemen niet voorziet in ligplaatsen en niet gelegen is in gevoelig gebied wordt niet toegekomen aan een overschrijding van deze drempelwaarden. Omdat de activiteit voorkomt op de D-lijst is in het kader van het bestemmingsplan een vormvrije m.e.r. uitgevoerd. Onderhavige paragraaf vormt deze vormvrije MER.

Kenmerken van het project

Het project heeft betrekking op het planologisch mogelijk maken van de uitbreiding van dierenpark Zie Zoo op agrarische percelen en een bestaand bouwvlak voor een intensieve veehouderij. Als gevolg van het plan is sprake van een uitbreiding van het park van 0,98 ha naar 4,9 ha:

– Bestaand park	9.800 m ²
– Uitbreiding park	27.300 m ²
– Bestaand bouwblok	7.000 m ²
– Landschappelijke inpassing 10% van 4,9 ha	4.900 m ²
– Totaal:	49.000 m ² (4,9 ha)

In de nieuwe situatie is het park circa 4,9 ha groot en zal het ruimtegebruik bestaan uit:

- 15% bebouwing (bedrijfsgebouwen, nachthokken) (7350 m²)
- 10% parkeerterrein
- 6% private verblijfsruimte (excl. Gebouwen)
- 18% publieksverblijfsruimte
- 41% buitenverblijven dieren
- 10% landschappelijke kwaliteitsverbetering : inrichting en inpassing

De ontwikkeling gaat gepaard met de sanering van de varkenshouderij activiteit en het wijzigen van de bestemming van de varkenshouderij en aangrenzende agrarische percelen aan de Zeelandsedijk ten behoeve van de uitbreiding van de dierentuin. Door deze ontwikkeling is sprake van een gewijzigde milieuzonering/belasting op de omgeving in het kader van o.a. geur, geluid, stof, externe veiligheid en een gewijzigd ruimtegebruik en ruimtebeslag.

Plaats van het plangebied

Het bestaande park is gelegen aan de Zeelandsedijk ong. op de hoek van de Zeelandsedijk en de Kromstraat in Volkel. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Uden, sectie T nummer 1424. De uitbreidingslocatie is tevens gelegen aan de Zeelandsedijk aansluitende aan het bestaande park en bestaat uit een agrarische bedrijfslocatie (intensieve veehouderij – Zeelandsedijk 14) en agrarische gronden. De uitbreiding van het park vindt plaats op de percelen kadastraal T 1557, 1554 en 155. Het plangebied is gelegen in een agrarisch gebied dat ligt ingesloten tussen vliegveld Volkel, het bedrijventerrein van Uden en de kernen Volkel en Odiliapeel.

Kenmerken van het potentiële effect

Als gevolg van het plan is sprake van een uitbreiding van een dierentuin. Het ruimtebeslag voor deze functie neemt derhalve toe. Het bouwvlak van een intensieve veehouderij wordt benut voor de dierentuin. Als gevolg van het project is sprake van een gewijzigde milieubelasting op de omgeving. De effecten als gevolg van de dierentuinontwikkeling zijn onderzocht en in onderhavige toelichting op het plan verantwoord. In het kader van natuurbescherming is beoordeeld of sprake is van externe werking op Natura 2000 gebieden als gevolg van stikstofdepositie door het houden van dieren. Uit de voortoets blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot significant negatieve effecten op deze gebieden. De te verwachten effecten zijn zeer lokaal van aard en daardoor nationaal of regionaal gezien zeer marginaal.

In onderhavige toelichting is in hoofdstuk 4 en 5 ingegaan op alle relevante milieuaspecten en wat de effecten zijn van het planvoornemen. Zoals uit deze toelichting valt af te leiden, leidt het planvoornemen niet tot significante negatieve effecten. Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het opstellen van een MER-beoordeling niet noodzakelijk is.

6 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

6.1 Grondexploitatie

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden), om langs publiekrechtelijke weg, eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte.

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat. Hoofdreutel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

In onderhavig plan is sprake van een anterieure overeenkomst tussen gemeente Uden en dierenpark Zie-ZOO waarin afspraken zijn vastgelegd over grondexploitatie.

6.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning. Tussen gemeente Uden en Dierenpark Zie-ZOO is een dergelijke planschade overeenkomst afgesloten.

7 Planstukken

7.1 Algemeen

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

7.2 Toelichting

Voorliggende document is de toelichting op het bestemmingsplan Zeelandsedijk 14 te Volkel. De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

7.3 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 - o Artikel 1: Begrippen
 - o Artikel 2: Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - o Artikel 3: Cultuur en ontspanning - Dierenpark
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - o Artikel 4: Anti-dubbeltelregel
 - o Artikel 5: Algemene bouwregels
 - o Artikel 6: Algemene gebruiksregels
 - o Artikel 7: Algemene aanduidingsregels
 - o Artikel 8: Algemene afwijkingsregels
 - o Artikel 9: Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - o Artikel 11: Overgangsrecht
 - o Artikel 12: Slotregel

7.4 Verbeelding

Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1:2000 .

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

8 Maatschappelijk draagvlak en formele procedure

8.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd, alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Een ieder kan een zienswijze kenbaar maken op het ontwerp. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

8.2 Burendialoog

De uitbreidingsplannen van Dierenpark Zie-ZOO zijn door de beheerder van het park, Dhr. Eeg Manders, persoonlijk toegelicht aan alle belanghebbenden. Naast een inhoudelijke mondelinge toelichting aan de hand van een plattegrond, heeft de heer Manders belanghebbenden ook gewezen op de bestemmingsplanprocedure, en de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. (zie bijlage 14)

8.3 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen met andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Voorliggende planontwikkeling is door de gemeente in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd voor advies aan de betreffende instanties. De vervolgens ingekomen reacties c.q. adviezen zijn opgenomen onder **bijlage**.

8.3.1 Provincie Noord-Brabant

Thema Kwaliteitsverbetering van het landschap

1. De provincie is van mening dat alleen de nieuw aan te leggen landschapselementen die aan de buitenzijde het bestemmingsvlak begrenzen en daarmee bijdragen aan een goede landschappelijke inpassing van de dierentuin in het omringende landschap, toegerekend mogen worden aan

kwaliteitsverbetering van het landschap. Geen onderdeel van de kwaliteitsverbetering van het landschap zijn de elementen die binnen het park zelf voor “aankleding” en inrichting zorgen, zoals aan te planten bomen en hagen, hekwerken, evenals het aan te leggen “groendak”.

Inmiddels maken de hekwerken geen onderdeel meer uit van de kwaliteitsverbetering. Ook zonder deze aspecten wordt voldaan aan de waardetoedeling. Het poortgebouw als entree van het park, wordt voorzien van een groendak. Het groendak is daarmee vanaf de Zeelandsedijk te ervaren en draagt daarmee bij aan de groene beleving. Derhalve wordt dit tot de kwaliteitsverbetering te worden gerekend.

Op het park worden 225 gebiedseigen solitaire bomen geplant in een bosrijke setting als landschapsstructuur. Dit is naar analogie met de landschapsstructuur van het naastgelegen defensieterrein vliegveld Volkel. Op het defensieterrein zijn de gebouwen in een bosrijke omgeving gebouwd. Aangezien de 225 gebiedseigen solitaire bomen primair als landschapsstructuur zijn aan te merken, draagt dit bij aan de kwaliteitsverbetering en behoort dit tot de kwaliteitsberekening.

2. Artikel 3.3 lid 3 zou uitbreiding van bebouwing met 15% mogelijk maken. De voorwaarde van “kwaliteitsverbetering van het landschap” ontbreekt hierbij.

Er is geen sprake van een uitbreiding van bebouwing, maar van een reductie van planologische bebouwingmogelijkheden. In de huidige situatie is, zoals toegelicht in de paragrafen 2.2.1 en 2.2.2, op grond van de vigerende planologische mogelijkheden een bebouwing mogelijk van:

- Dierenpark:	1855 m ²
- Intensieve veehouderijlocatie:	<u>7350 m²</u>
- Totaal:	9205 m ²

In de nieuwe situatie zal 7350 m² (15%) worden bebouwd aan bedrijfsgebouwen en nachthokken e.d.. Uitgaande van de planologische mogelijkheden is er sprake van een afname van de bebouwingmogelijkheden, namelijk 1855 m² (9205 m² – 7350 m²), waarbij het gehele park landschappelijk wordt ingepast en er tevens sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De voorwaarde van kwaliteitsverbetering is aan de regels worden toegevoegd.

3. De provincie is van mening dat het plan onvoldoende invulling geeft aan artikel 2.2 van de Verordening.

Onder 1 is toegelicht dat hier sprake is van een kwaliteitsverbetering, blijkens de bijbehorende kwaliteitsberekening. Er is geen sprake van een toename van bebouwingmogelijkheden. Daarnaast zal de kwaliteitsverbetering als voorwaardelijke verplichting aan de bouwregels worden toegevoegd. Dit alles bij elkaar toont aan dat wel voldaan wordt aan de vereiste kwaliteitsverbetering en een juiste juridische borging hiervan. Er is derhalve geen sprake van strijd met artikel 2.2 van de Verordening.

Thema Kwaliteitsverbetering van het landschap

4. Het plan zou twee bedrijfswoningen mogelijk maken. Dit is uitsluitend toegestaan indien dit in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Dat zou niet het geval zijn.

In het vigerende bestemmingsplan (bestemmingsplan Buitengebied 2014) is bij de dierentuin op grond van de in artikel 9.1 onder b een bedrijfswoning toegestaan, met verwijzing naar de in dit artikel

opgenomen tabel. Op het agrarisch bouwvlak is eveneens een bedrijfswoning toegestaan, blijkens artikel 3.1 onder b.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt maximaal één bedrijfswoning mogelijk gemaakt.

5. De Verordening staat maximaal één bedrijf per locatie toe. Het plan biedt de mogelijkheid van twee of meer zelfstandige bedrijven.

Dat is niet de intentie van het voorliggende plan, maar aan de regels zal worden toegevoegd dat niet meer dan één bedrijf per bestemmingsvlak is toegestaan.

8.3.2 Overige reacties

Het Waterschap Aa en Maas en het Ministerie van Defensie hebben in het kader van het vooroverleg aan de gemeente Uden laten weten in te stemmen met het plan.

8.4 Formele procedure

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

9 Bijlagen

1. Medewerking gemeente Uden, brief d.d. 27 juni 2012
2. Startdocument Uitbreiding Dierenpark Zie-ZOO
3. Landschapsplan Uitbreiding Dierenpark Zie-ZOO
4. Forfaitaire bijdrage ruimtelijke kwaliteit
5. Bodemonderzoek
6. Verkeerskundig onderzoek
7. Beoordeling Luchtkwaliteit
8. Watertoets parkeerplaats
9. Watertoets uitbreiding bebouwing
10. Watertoets geohydrologisch onderzoek
11. Flora- en faunaonderzoek
12. Concept-aanvraag omgevingsvergunning Milieu
13. Aanvraag Nb-vergunning
14. Burendialoog
15. Ambtelijke aanpassingen

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en met in acht name van alle aan ondergetekende bekende omstandigheden.

Opgemaakt te Asten

ir. H.P.T. Arts

