Landschapsplan

Uitbreiding dierentuin Zie-ZOO te Volkel

Inhoudsopgave

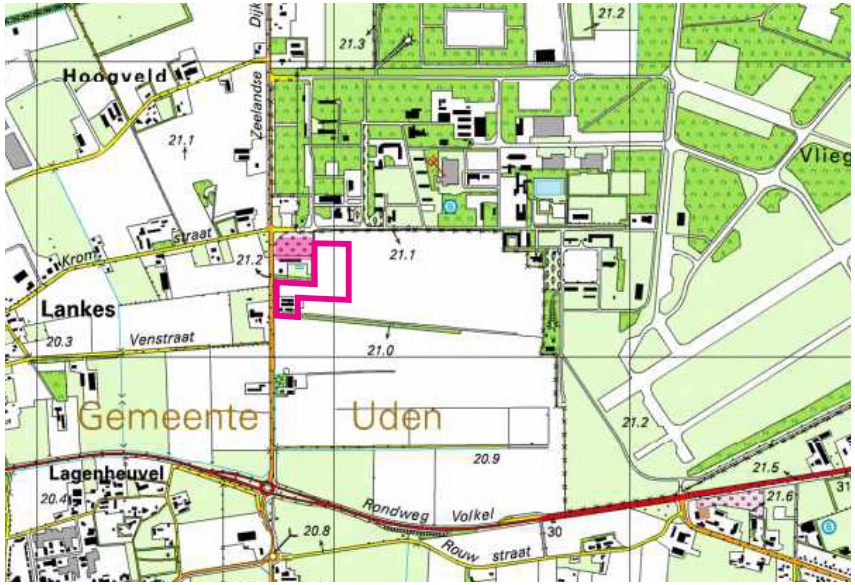
Opgave en context	4
Huidige situatie	6
Ruimtelijk beleidskader	10
Gebiedsanalyse	12
Ontwerpuitgangspunten	18
Landschapsplan	26
Maatregelenkaart	28
Bijlage 1 Staat van hoeveelheden	30

Opgave en context

Het Volkelse dierenpark Zie-Zoo heeft de ambitie om op korte termijn uit te breiden en zich te ontwikkelen tot hoogwaardige en duurzame dierentuin. Een ambitie die noodzakelijk is om de kwaliteit van het park te waarborgen en te verbeteren.
Om dit te realiseren is recentelijk een naastgelegen agrarisch perceel van 3,5 ha met bijhorende bedrijfsgebouwen aangekocht. Samen met de inmiddels verkregen dierentuinvergunning bestaat voor Zie-Zoo nu de mogelijkheid om meerdere dagen per week open te zijn voor publiek. Deze ontwikkelingen geeft het dierenpark zowel de kans om haar betekenis op het vlak van educatie, zorg en recreatie te vergroten als haar sociaal-maatschappelijke rol in de regio te versterken.

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 staat in het kader van deze ruimtelijke ontwikkeling voorop. De zogenaamde ‘groen-met-rood koppeling’ (Artikel 2.2. Verordening Ruimte, Noord-Brabant 2011) vormt een noodzakelijk, maar vooral wenselijk uitgangspunt 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. Voorzieningen zoals een nieuw hoofdgebouw met sanitair en horeca, een bedrijfsgebouw, een ruime parkeerplaats en de benodigde extra ruimte voor de dieren krijgen een vanzelfsprekende plek.

Dit landschapsplan is een uitwerking van de ruimtelijke visie uit het Startdocument ‘ Uitbreiding dierenpark Zie-Zoo’ (Aelmans, maart 2012). Door een themagerichte uitwerking wordt het beoogde plan geschetst. Ter onderbouwing is een maatregelenkaart opgenomen die handvaten biedt voor verdere uitvoering.



Ligging en begrenzing van het plangebied

militaire vliegbasis Volkel
Zie-ZOO
uitbreiding Zie-ZOO
Zeelandsedijk
agrarisch gebied
toekomstig bedrijven-
park Fliegerhorst

Huidige situatie

Het huidige dierenpark Zie-Zoo is in 12 jaar tijd uitgegroeid tot een dierenpark van 1 hectare met een uiteenlopende collectie dieren. Vanuit een low-budget aanpak hebben vrijwilligers van de stichting Zie-Zoo het terrein ingericht tot een patchwork-achtig park vanuit een landschapsstijl gerichte basis.
Het dierenpark ligt aan de doorgaande weg van de Zeelandsedijk en wordt deels omzoomd door een doorlopende bomensingel. Hierdoor heeft het dierenpark een wat beschutte ligging en zijn de dierenverblijven niet zichtbaar vanaf de weg. Een klein dennenbosje geeft het terrein een bosachtige uitstraling in de noordwest hoek.

Het gebied waar de uitbreiding gerealiseerd zal worden bestaat hoofdzakelijk uit voormalig akkerland. Het is een open gebied dat aan de noordrand wordt begrensd door het boscomplex van vliegbasis Volkel. In het verlengde van het terrein zijn op minder dan een kilometer afstand enkele bospercelen en gebouwen zichtbaar die tot de vliegbasis behoren. Aan de zuidrand van het plangebied loopt (deels) een landbouwweg gemarkeerd met oude eiken. Tussen het huidige dierenpark en de toekomstige entree aan de Zeelandsedijk liggen een woonhuis en een bedrijfsperceel met enkele loodsen.
Vanaf de Zeelandsedijk is via het nieuw aangekochte perceel het achterliggende agrarisch gebied goed zichtbaar.

Huidige plattegrond dierenpark Zie-Zoo

Entree dierenpark Zie-Zoo

Hoofdpad huidig dierenpark

Bestaande dierenverblijven

Bestaande dierenverblijven

Zeelandsedijk

Watergang langs Zeelandsedijk

Bestaande bebouwing varkenshouderij

Achterliggend agrarisch gebied, toekomstige locatie parkeerplaats

Agrarisch perceel voor uitbreiding dierenpark

Agrarisch perceel voor uitbreiding dierenpark, zicht op vliegbasis Volkel

Boomsingel grens bestaand en toekomstig dierenpark

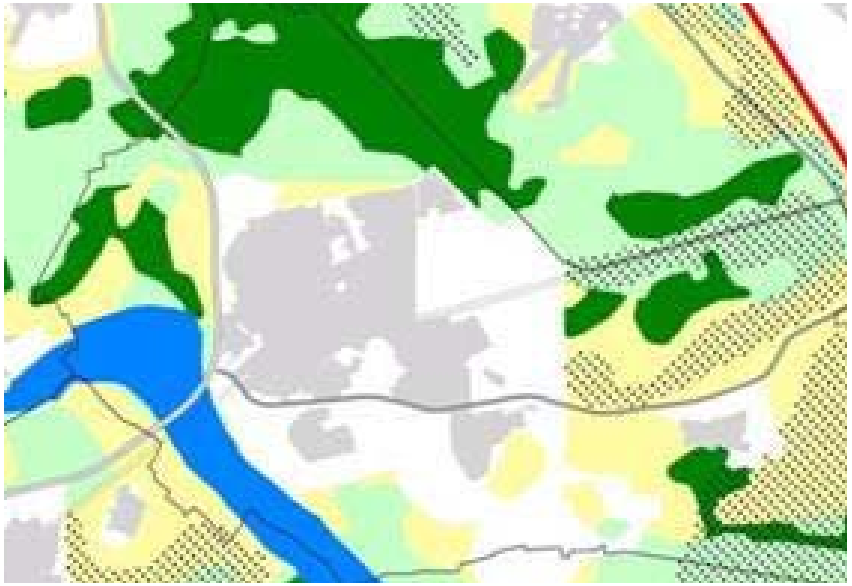
Landbouwweg met oude eiken

Ruimtelijk beleidskader

De ruimtelijke planuitbreiding van dierenpark Zie-Zoo valt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Uden. Voor deze regio geldt het vigerende beleid uit respectievelijk het Landschapsbeleidsplan (2001), de Structuurvisie Plus Uden/Veghel (2001), de Interim structuurvisie Uden 2009-2015 (2010) en het Bestemmingsplan Buitengebied Uden 2011-2013 (2012).

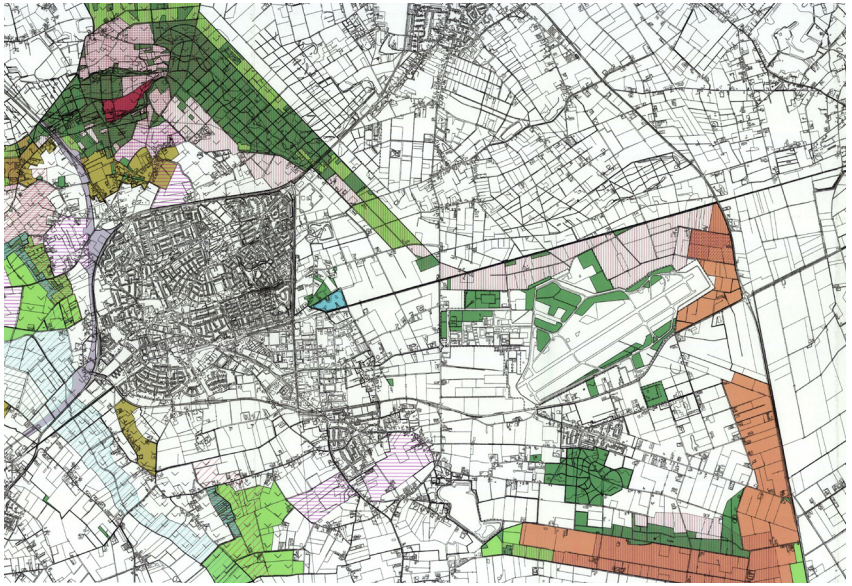
De planuitbreiding van Zie-Zoo maakt deel uit van het landschappelijk raamwerk rondom Uden, op de grens met het stedelijk occupatiegebied. Binnen het landschappelijk raamwerk kunnen enkele ontwikkelingen plaatsvinden in het kader van landschapsontwikkeling, landbouw, recreatie, water en natuur. Het beleid is voornamelijk gericht op het beheer en behoud van de bestaande landschappelijke verschijningsvorm.
De kwaliteit van de omgeving wordt door de gemeente bij ontwikkelingen in het buitengebied voorop gesteld. Gebiedskenmerken vormen de spil van het ruimtelijk beleid; het gaat daarbij om het verbinden van de opgave met de plek.

“ In de Verordening ruimte is de bevordering van ruimtelijke kwaliteit concreet vertaald in twee principes: zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap. De provincie vraagt gemeenten om bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. Nieuw ruimtebeslag moet zo veel mogelijk voorkomen worden. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. De ruimtelijke kwaliteit wordt hierbij bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde”
(Bestemmingsplan Buitengebied Uden 2011-2013).



Landschappelijk raamwerk (Voorontwerp uitwerkingsplan Uden/Veghel, 2004)

Ruimtelijk structuurbeeld (Interim Structuurvisie Uden 2009-2015)



Waardenkaart (Bestemmingsplan Buitengebied, Gemeente Uden, 2006)

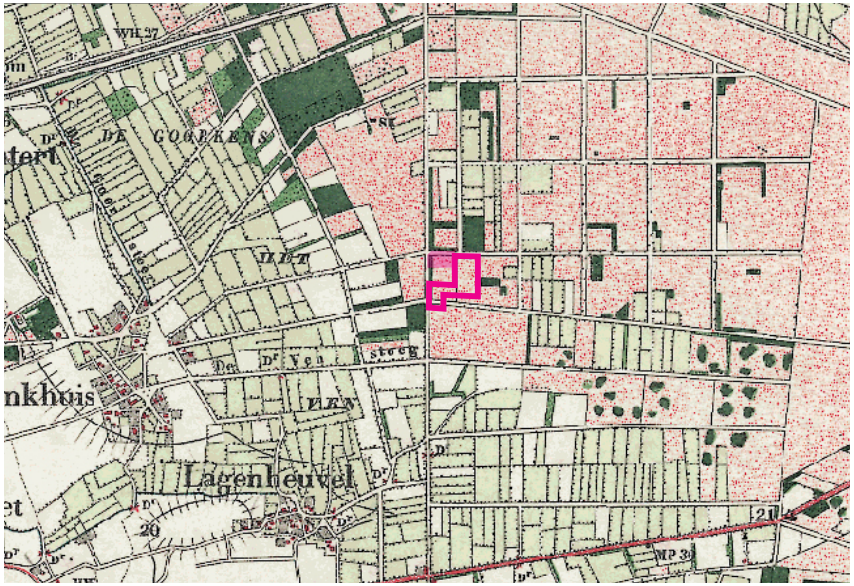
Gebiedsanalyse

Landschapsvorming en cultuurhistorie
Het nieuwe plangebied van Zie-Zoo is gelegen op de Peelhorst waar de grindrijke zanden van de Formatie van Beegden aan het oppervlak voorkomen.
Het landschap waarin het plangebied van Zie-Zoo ligt wordt getypeerd als een jong Peelontginningslandschap. Op deze plek lagen oorspronkelijk woeste, bosrijke gronden die vanaf de 15e eeuw door toedoen van de mens transformeerde in heidevelden. De heide werd gebruikt om het vee op te weiden en om plaggen en turf te steken. Het vee werd gehouden in potstallen, waar de mest werd vermengd met heideplaggen. Dit werd op de akkers, beter bekend als essen, in en nabij de boerderijen opgebracht. Ten westen van het plangebied lag de -nu nog steeds aanwezige- occupatiezone met dorpen, gehuchten en wegen met lintbebouwing. In deze zone was voldoende droge zandgrond aanwezig waar akkerbouw mogelijk was -het zogenaamde 'oude Peelontginningslandschap'-.

Met de uitvinding van kunstmest, werden de heidevelden vanaf de eerste helft van 1800 steeds minder belangrijk. Ontginning was het gevolg zodat er meer landbouwgrond beschikbaar kwam voor veeteelt en veehouderij. Vanaf 1900 vond op grote schaal ontginning plaats, waardoor de landbouw een grote impuls kreeg. De grootste ontginning was die van de Peel, die vanaf de jaren '20 van de vorige eeuw grootschalig en planmatig op gang kwam. Deze regio is vervolgens uitgegroeid tot kerngebied van de intensieve veehouderij, met nadruk op de varkenshouderij.

Het plangebied van Zie-Zoo bevat geen aardkundige of cultuurhistorische waardevolle elementen. Ook zijn er geen gemeentelijke of rijksmonumenten aanwezig.

Ligging plangebied op de overgang van de oude occupatiezone met voormalige woeste gronden.



Topografische kaart 1900

Topografische kaart 1956

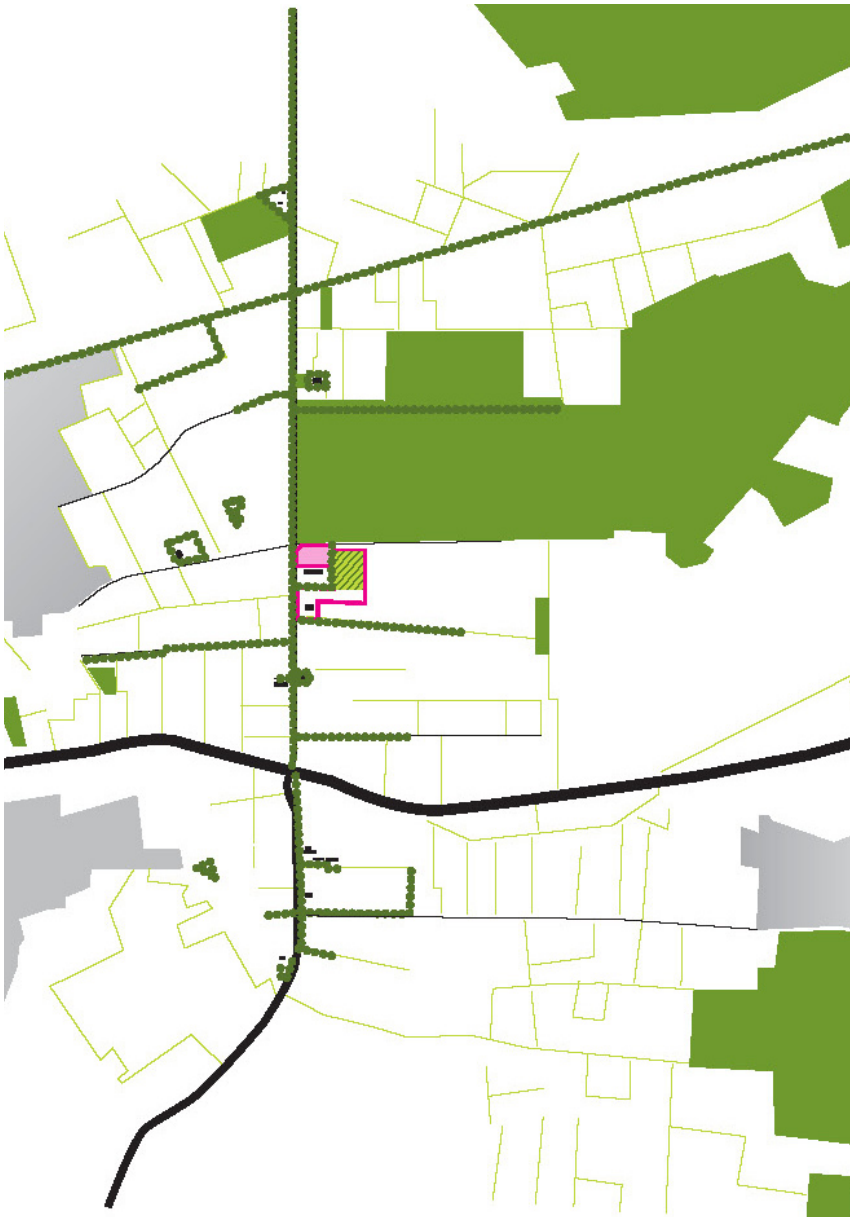
Landschapstypering
De voornaamste kenmerken van het jonge Peelontginningslandschap zoals die van de planuitbreiding van Zie-Zoo, zijn de kleinschalige boscomplexen, de laanbeplantingen langs de wegen, de houtsingels en de openheid. Landschappelijke elementen geven het gebied een open karakter waarbij het gezichtsveld veelal wordt begrensd door boscomplexen en (agrarische) bebouwing met erfbeplanting.

De planuitbreiding van Zie-Zoo grenst aan ‘waardevol open, agrarisch landschap’ (Interim structuurvisie 2009-2015). Dit betekent dat het aangrenzend gebied waardevol is als relatief open en groene buffer tussen contrasterende landschappen. Het aangrenzende gebied is van grote betekenis vanwege haar waarde als groene geleding tussen de kernen en bosgebieden. Behoud van doorzicht naar het achterliggend open agrarisch gebied is daarom wenselijk.

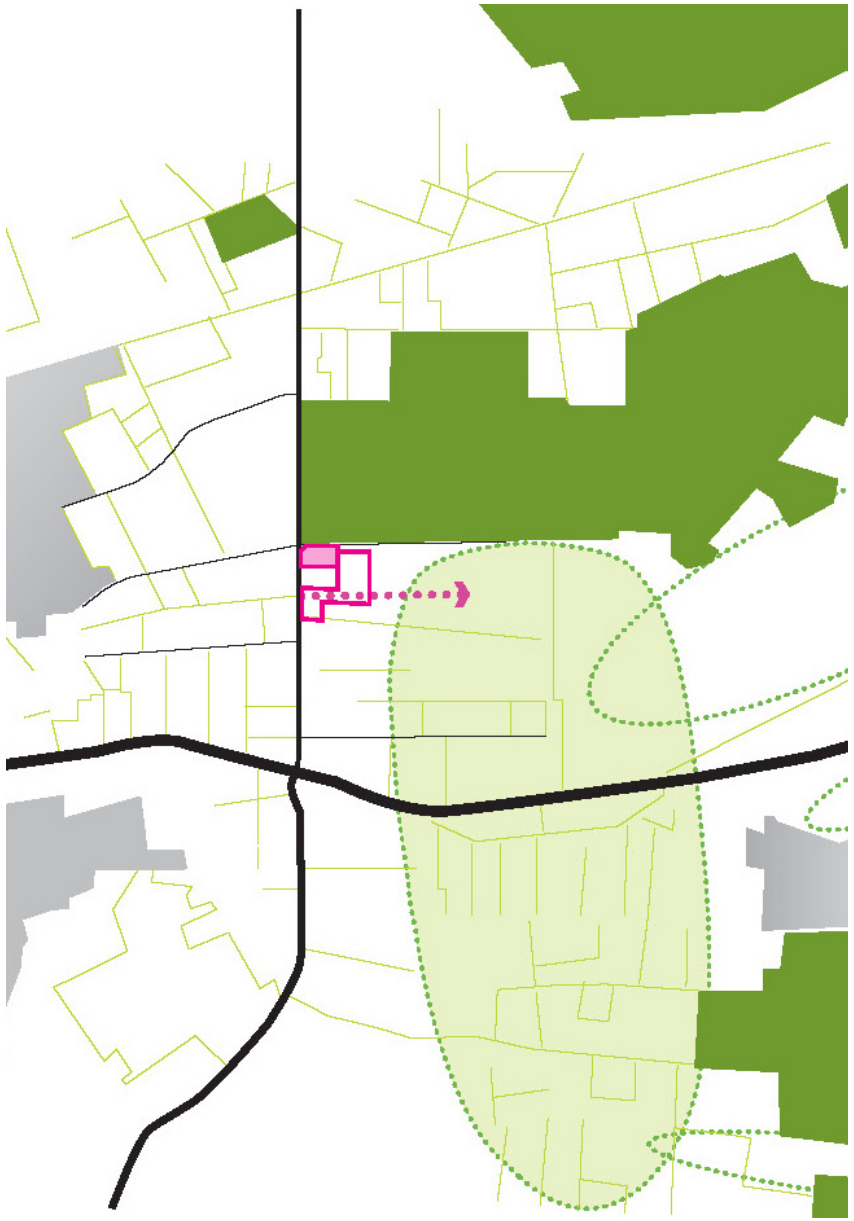
De singelbeplantingen aan de Zeelandsedijk en aan de noord- en oostgrens van het agrarisch perceel horen thuis in het landschapstype van de Jonge Peelontginning. Ze bestaan grotendeels uit inheems bosplantsoen met grotere bomen als es, eik en berk. Inpassing en versterking van deze singels wordt geadviseerd. Het gebied bevat geen verdere landschappelijke waarden

Ecologie
Voor vergroting van de ecologische kwaliteit binnen de toekomstige planuitbreiding, zal met name de ontwikkeling van kleinschalig natuurlandschap van toepassing zijn. Uit de Quickscan ‘Natuurwaarden’ voor de planuitbreiding Zie-Zoo blijkt dat het plangebied geschikt is als landhabitat voor algemeen voorkomende amfibieënsoorten en grondgebonden zoogdieren zoals de mol, egel, diverse muizensoorten en wellicht de steenmarter (Staro, 2012).
Vergroting van het aantal kleinschalige landschapselementen is voor deze soorten belangrijk. Het zijn stapstenen of ‘natuureilandjes’ in het cultuurlandschap en vergroten de diversiteit van het (lokale) ecologische netwerk. Aansluiting op het nabijgelegen boscomplex van vliegbasis Volkel kan het verspreidings- en leefgebied van flora en fauna verder vergroten.

De aanleg van houtwallen, greppels, erfbeplantingen, bossages, rijen bomen, ruige stroken, singelbeplantingen en een amfibiënpoel biedt de mogelijkheid om de ecologische diversiteit te vergroten. Bovendien zullen deze elementen bijdragen in vergroting van de belevingswaarde van het dierenpark.



Ontginningslandschap met kleine boscomplexen en lanen



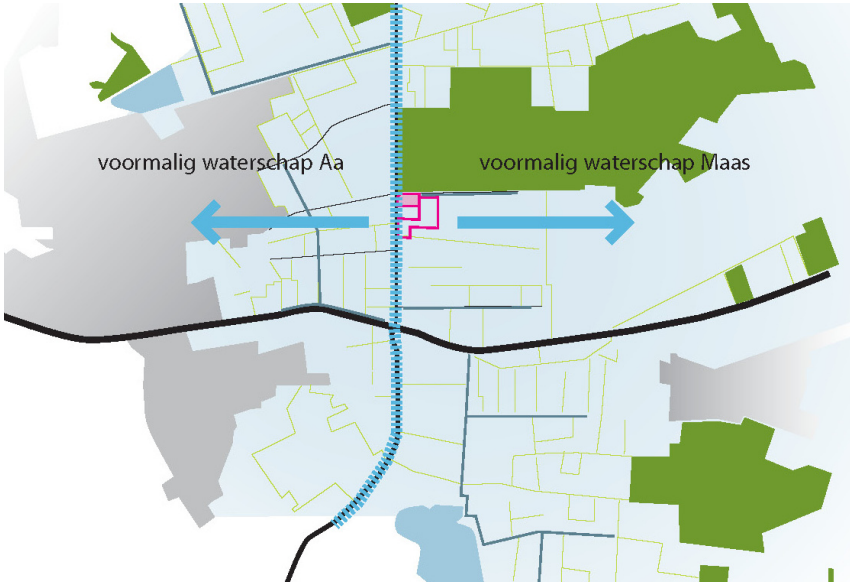
Nabijheid waardevol open landschap

Watersysteem
De gemiddelde grondwaterstand van het plangebied ligt ca 1.8 meter beneden maaiveld. Door de relatief zandige bodem is de hoeveelheid oppervlaktewater in het plangebied beperkt en is er maar een waterloop aanwezig. Deze loopt langs de Zeelandsedijk die tevens de oude grens tussen de voormalige waterschappen AA's en de Maas was. Alles ten oosten van deze weg watert in oostelijke richting af (Zie-Zoo). Al het water ten westen van deze weg watert naar het zuidwesten af.
Er liggen geen claims of wateropgaves in het plangebied volgens de Waterkansenkaart van Waterschap Aa en Maas (Waterkansenkaart, 2011).

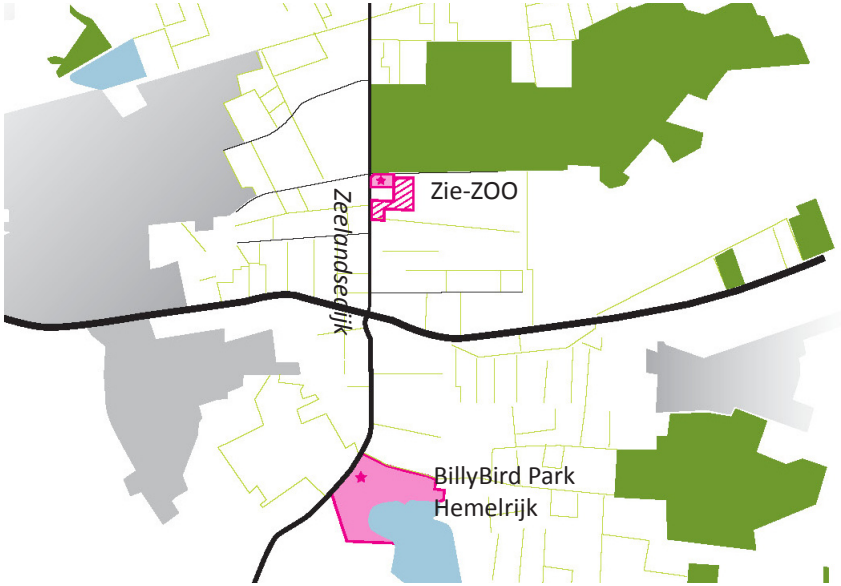
Het waterschap hanteert het principe van ' hydrologisch neutraal ontwikkelen', wat betekent dat de nieuwe watersituatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. De grondwaterstand mag niet verlaagd worden.
Voor de uitbreidingslocatie van Zie-Zoo wordt uitgegaan van duurzaam waterbeheer. Zoveel mogelijk regenwater zal ter plaatse worden opgevangen, geborgen, geïnfiltreerd in de bodem en zo nodig naar het omringende oppervlaktewater worden afgevoerd.

Recreatief netwerk
Met de nieuwe uitbreiding van Zie-Zoo wordt het toeristisch-recreatief aanbod aan de oostkant van de gemeente Uden vergroot. Stichting Zie-Zoo schat op basis van de huidige gevens dat het aantal te verwachten bezoekers op circa 35.000 bezoekers per jaar uit zal komen.
De aanwezigheid van het nabijgelegen BillyBird Park kan een aantrekkelijke combinatie vormen voor dagjestoeristen. De afstand tussen beide parken is minder dan 2 km en liggen beiden aan de Zeelandsedijk.

De Zeelandsedijk is de externe ontsluitingsroute naar het park. Deze gebiedsontsluitingsweg kan de toekomstige bezoekersaantallen zonder problemen verwerken (Verkeerseffecten en parkeren Zie-Zoo, 2012). De toestroom aan fietsen en auto's zullen op eigen terrein worden verwerkt.
Bij de inrichting van het dierenpark wordt de interne infrastructuur aangesloten op die van het bestaande dierenpark. Een logische route maakt het voor bezoekers mogelijk een ronde te lopen langs alle belangrijke attracties.



Afwatering

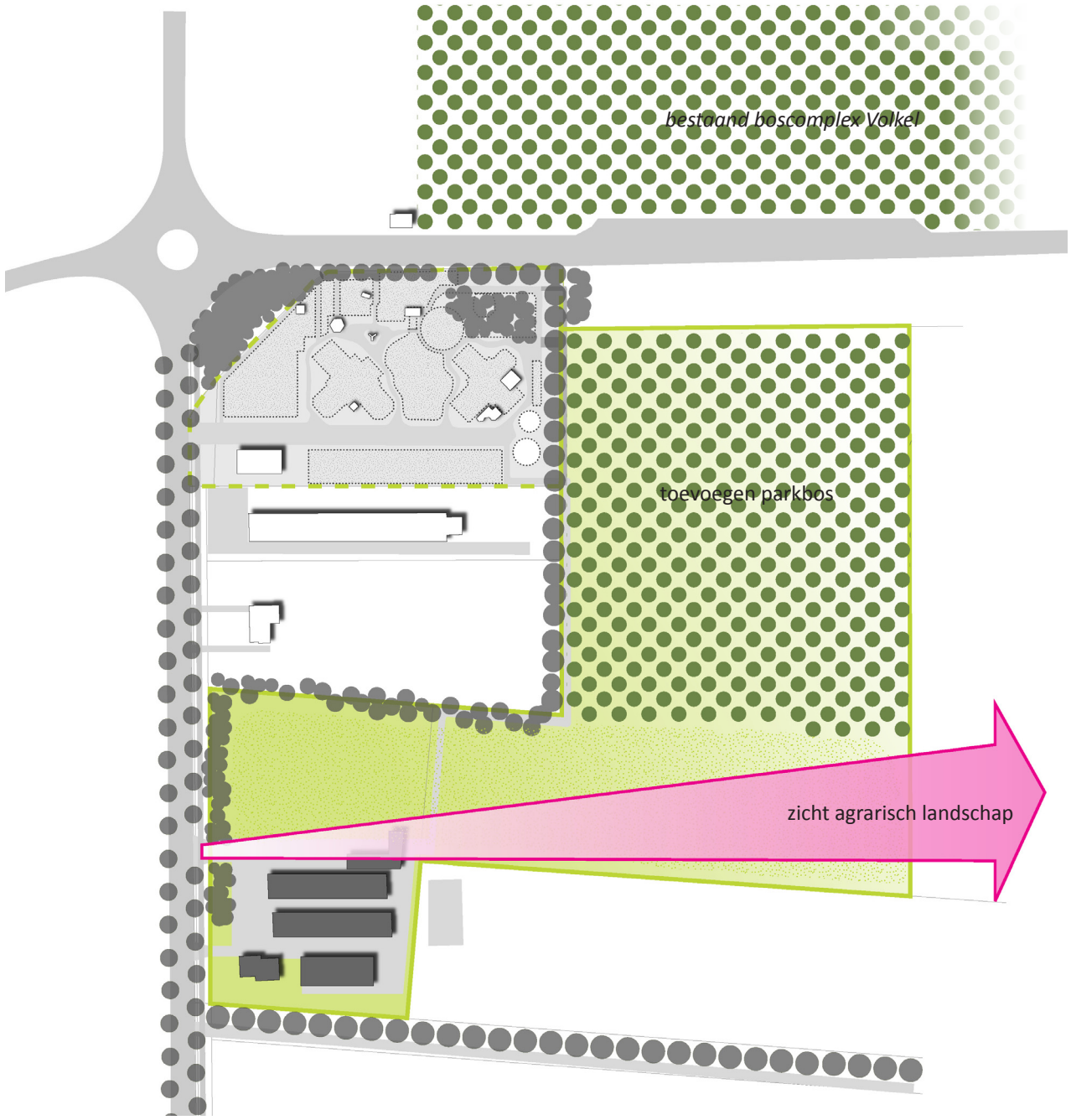


Recreatieve voorzieningen

Ontwerpuitgangspunten

De huidige landschapsstructuur 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.
De resultaten van de gebiedsinventarisatie en –analyse zijn verwerkt in de ontwerpuitgangspunten. Landschap, ecologie, water en recreatie krijgen een ruimtelijke vertaling in het landschapsplan;

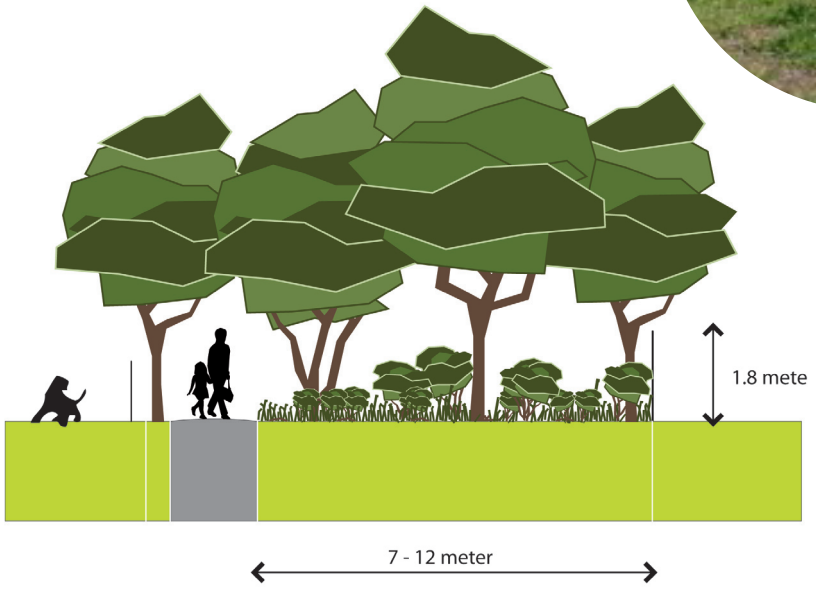
- Het versterken van het contrast tussen massa en ruimte draagt bij aan het huidige landschapsbeeld. Dit betekent dat parkbos in de planuitbreiding wordt toegevoegd aan de grens met het huidige dierenpark en vliegbasis Volkel. De zichtrelatie vanaf de Zeelandsedijk naar het achterliggend waardevol agrarisch landschap blijft open.



Accentueren massa-ruimte

- 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, amfibieenpoel en ruige stroken.

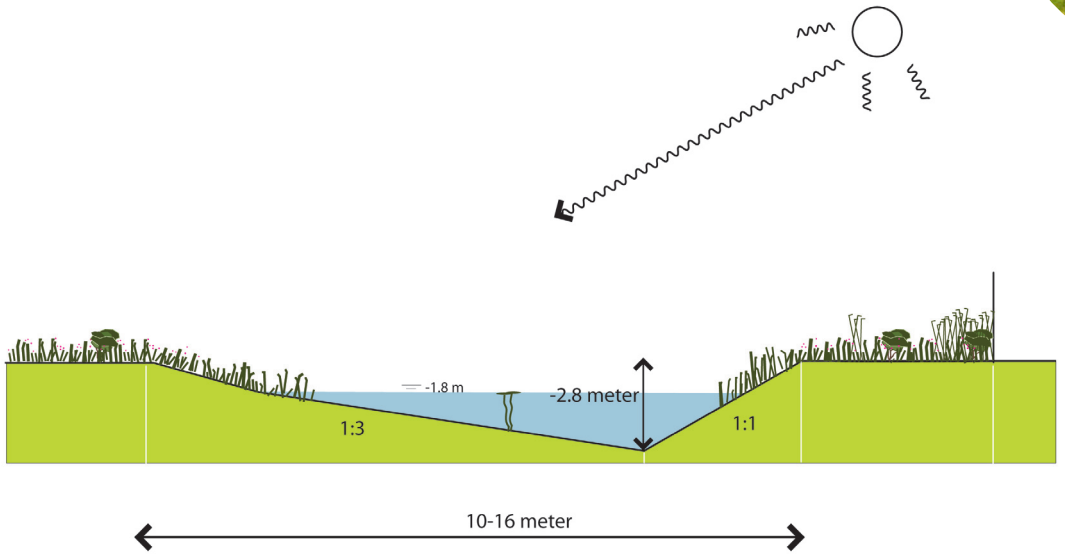
zone houtwal



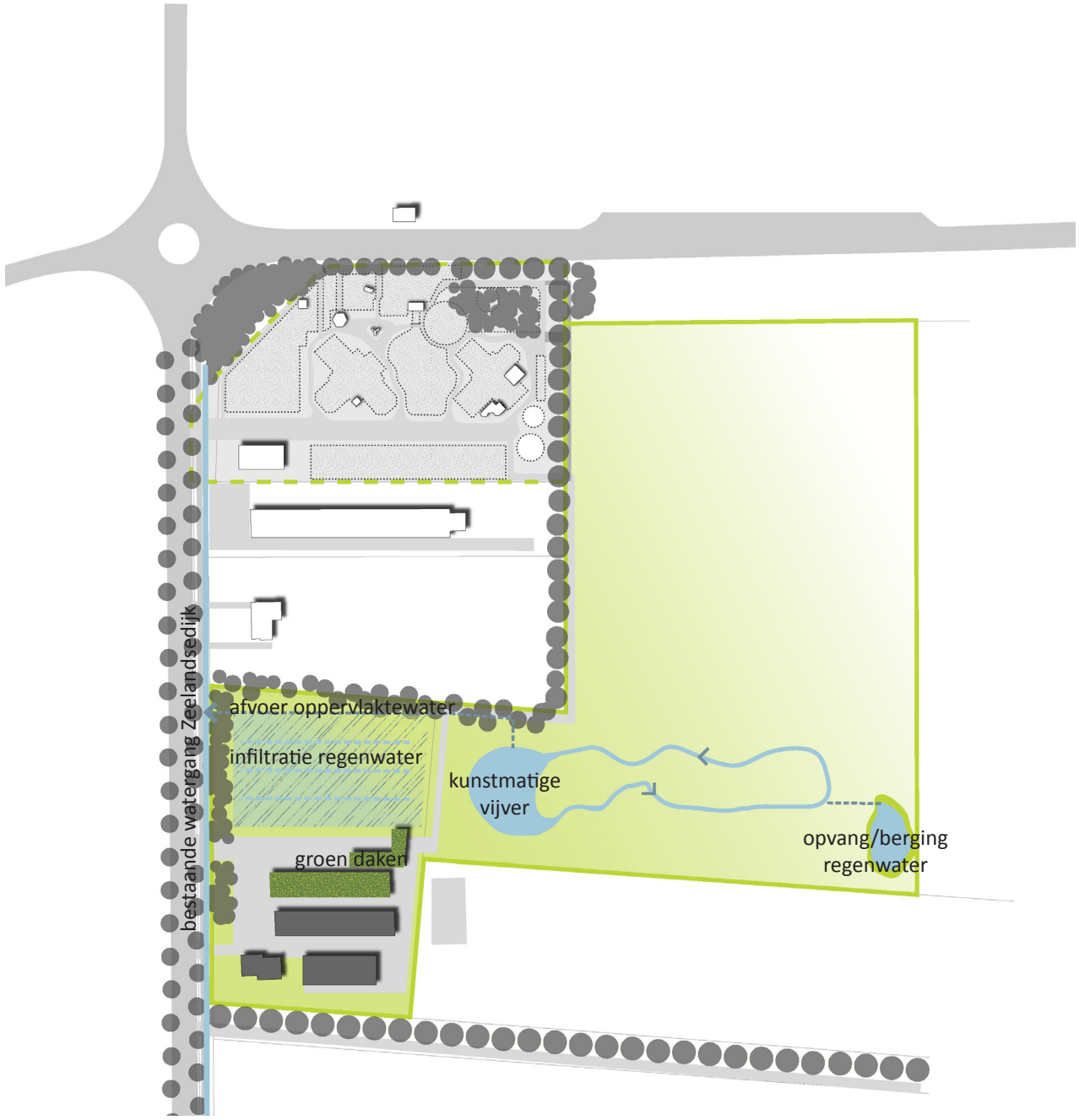
zone singelbeplanting

Toevoeging van landschapselementen

- Binnen de toekomstige inrichting van het dierenpark wordt gezocht naar een ecologische en esthetische koppeling met het waterbeheer. Opgevangen hemelwater zal een rol vervullen voor inheemse diersoorten -in de vorm van een amfibieenpoel-, en aanvullend voor de exotische dieren van het dierenpark. De amfibieenpoel wordt ca 0,5 á 1,0 m beneden de laagste grondwaterstand uitgegraven. Afstromend regenwater zal voor extra water in de poel moeten zorgen.
Groendaken en waterdoorlatende verharding passen bij het imago van een hoogwaardige dierentuin en verhogen de ruimtelijke beleving. De nieuwe entree en parkeerplaats zullen daarom duurzaam worden ingericht.



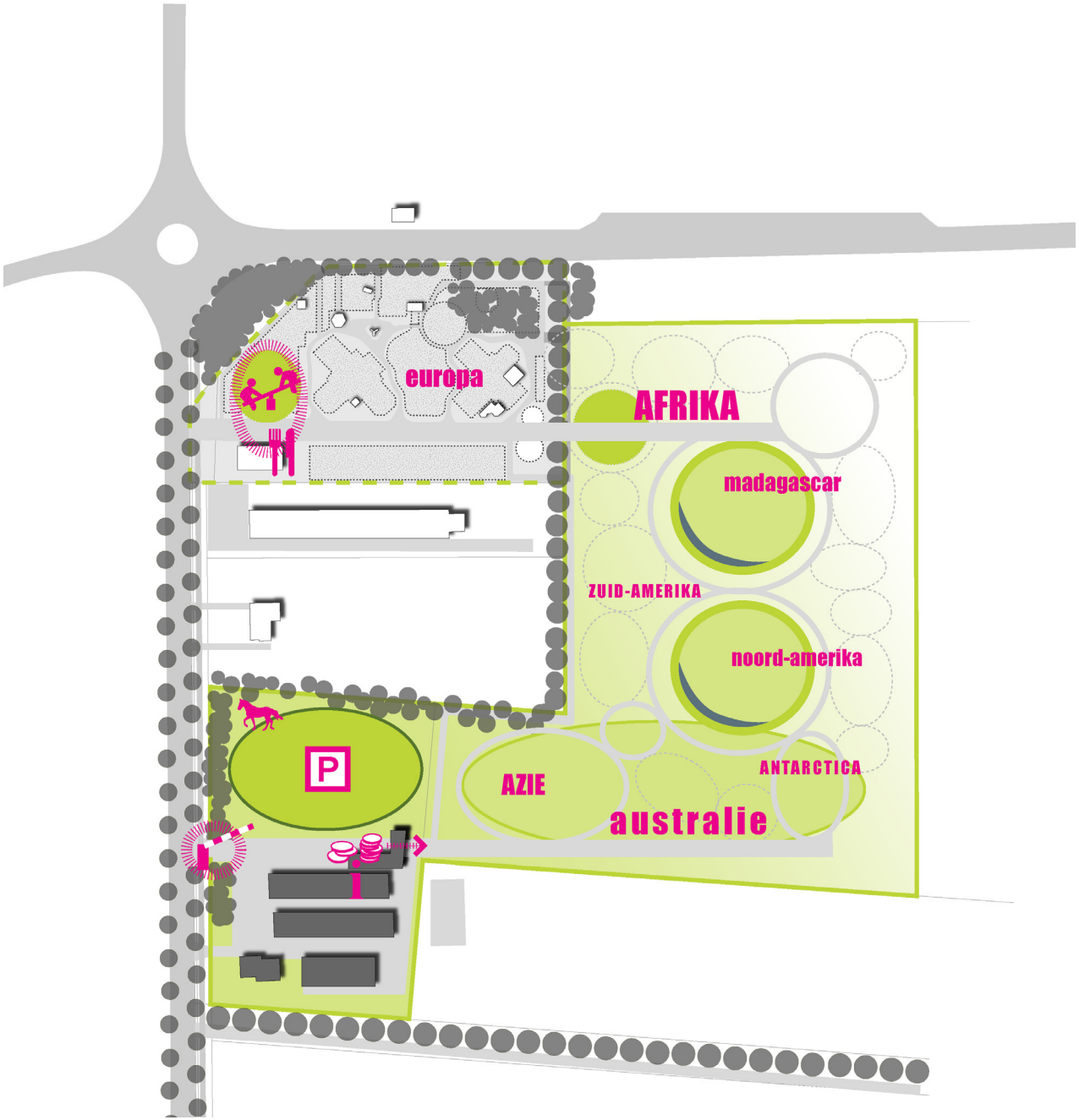
amfibieenpoel



Watersysteem

- De inrichting van het park sluit aan op de beleving van het landschap. Het ‘interieur’ van de diverse dierenleefwerelden doet mee in de mate van openheid of bebossing van het park en reageert op landschappelijke elementen zoals water en beplanting. De afwikkeling van bezoekersstromen wordt evenwichtig over het park verdeeld. De nieuwe entree en de parkeerplaats aan de Zeelandsedijk zijn ruim van opzet, waarna de bezoekers zich via een logische ronde over de dierentuin verdelen. Het bestaande dierenpark wordt met een doorgaande brede laan vastgekoppeld aan de planuitbreiding. Een landschappelijk, spiraalvorming padenstelsel zorgt voor een afwisselende routing en lang verblijf.

- De toestroom aan fietsen en auto’s wordt op eigen terrein verwerkt. Een parkeerplaats voor 173 auto’s zal aan de zuidkant van de planuitbreiding gerealiseerd worden, tegen de Zeelandsedijk en nabij de toekomstige entree. Fietsparkeren (325 plaatsen) wordt inpandig in een van de bedrijfspanden opgelost.



Recreatief ruimtelijk programma

Landschapsplan

Legenda

bebouwing

verharding

gestabiliseerd gras (P)

gras

bomen

singelbeplanting/ kleinschalig landschap

ruige strook

houtwal

haag

water

amfibieenpoel

overlaat/buis

sloot/greppel

groendak

1:2000| A4

Maatregelenkaart

Legenda

Parkinrichting

te handhaven bebouwing

te ontwikkelen bebouwing

aan te leggen parkinrichting

te handhaven water

te graven water

aan te leggen overlaat/buis

aan te leggen halfverharding parkeren

Landschappelijke inpassing

te handhaven bomen

aan te planten bomen park
Ap Acer platanus
Qr Quercus robur
Bp Betula pubescens
Fe Fraxinus excelsior

aan te leggen bomen parkeerplaats
Sa Salix alba

aan te planten hagen

aan te leggen houtwal

te plaatsen hekwerk

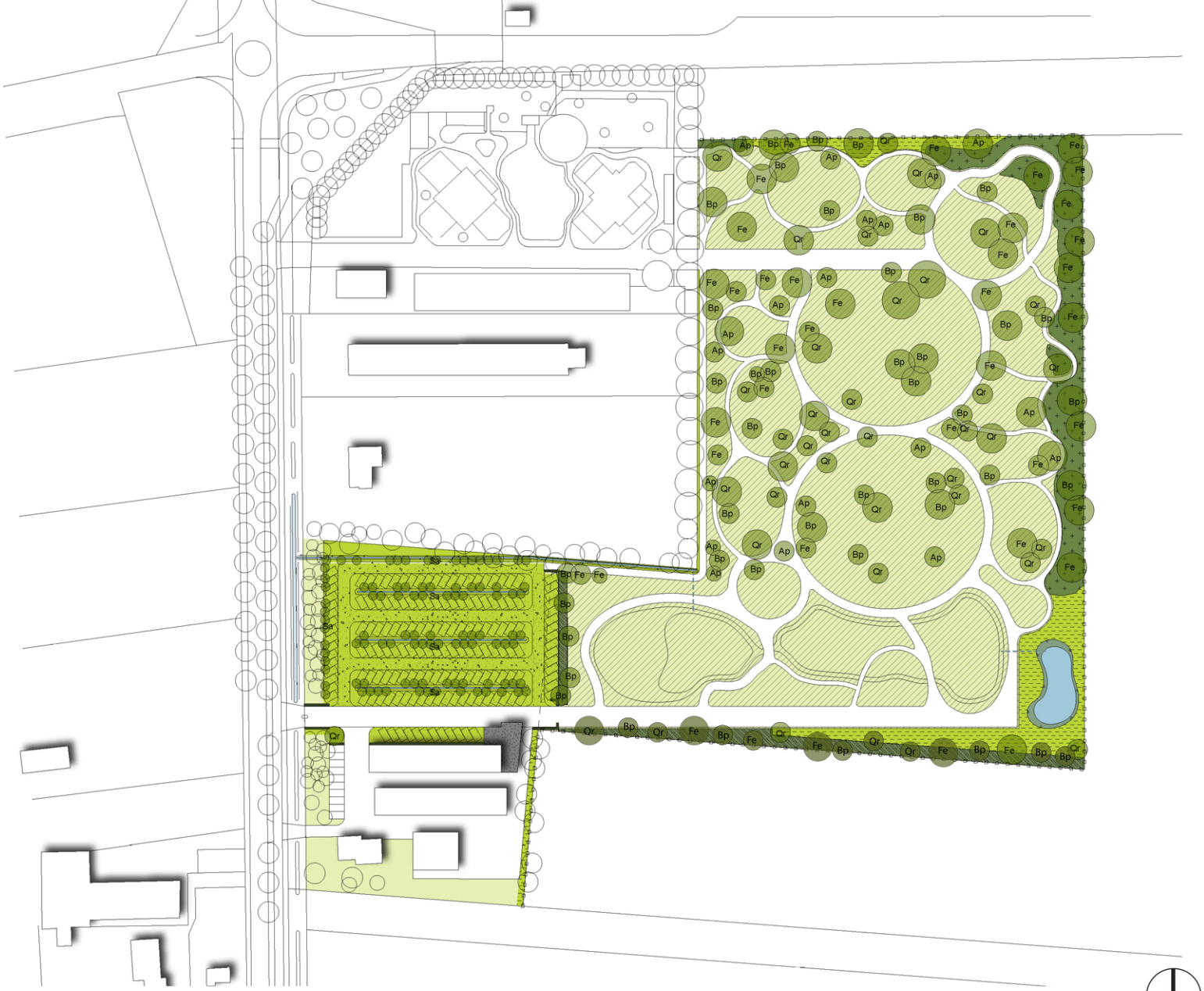
Ruimtelijke kwaliteitsverbetering

aan te leggen singelbeplanting

te ontwikkelen ruig grasland

aan te leggen amfibieenpoel
-2.80 m beneden mv

aan te leggen groendak



1:2000| A4

Bijlage 1 Staat van hoeveelheden

Projectomschrijving	**Oppervlak/aantal**
Parkinrichting	
Aan te leggen parkinrichting (dierverblijven, paden, vijver)	26080 m^2
Te graven water parkeerplaats (sloten/greppels)	520 m^2
Aan te leggen buis/overlaat	23m
Aan te leggen halfverharding parkeerplaats	3650 m^2
Ruimtelijke kwaliteitsverbetering	
Aan te planten bomen park (Acer, Fraxinus, Betula en Quercus)	125 st.
Aan te planten bomen parkeerplaats (Salix)	100 st.
Aan te planten hagen	81 m
Te plaatsen hekwerk	650 m
Aan te leggen houtwal (kleinschalig natuurlandschap)	818 m^2
Landschappelijke kwaliteitsverbetering	
Aan te leggen singelbeplanting	1824 m^2
Aan te leggen ruig grasland (kleinschalig natuurlandschap)	2004 m^2
Aan te leggen amfibieenpoel	360 m^2
Aan te leggen groendak	142 m^2