



**Gemeente  
Altena**

## **Ruimtelijke afweging en ontwikkelingsrichting**

De Campus, Laagt 16  
Gemeente Altena

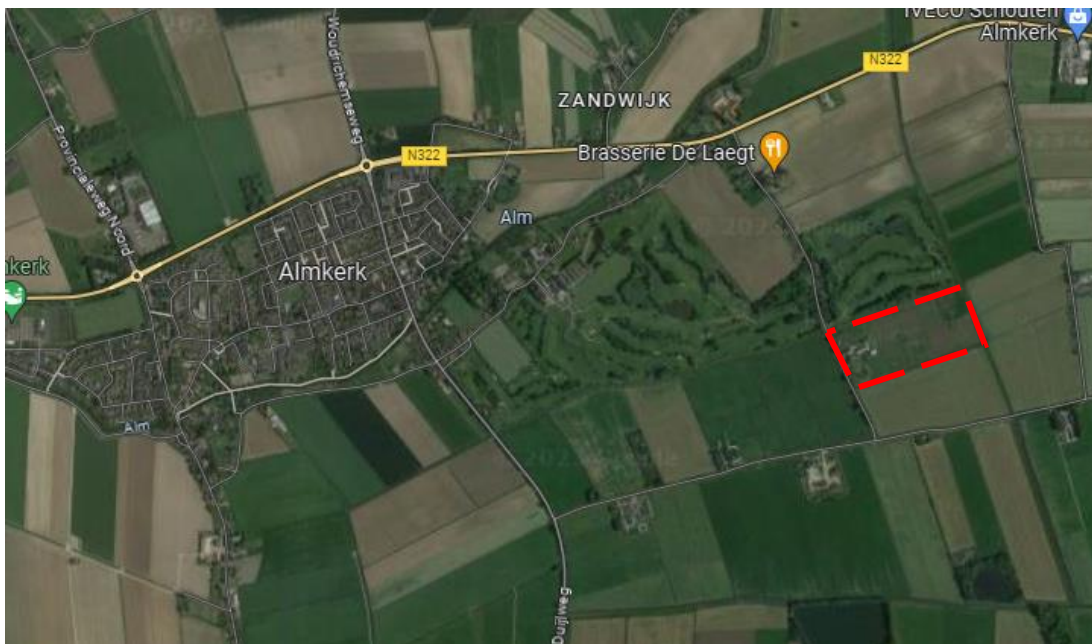


## Aanleiding

Naar aanleiding van het vooroverleg bij het voorontwerpbestemmingsplan 'De Campus, Laagt 16' heeft de provincie Noord-Brabant een vooroverlegreactie gezonden. De provincie heeft verzocht te motiveren of en hoe de vestiging van niet-agrarische bedrijvigheid op het agrarisch bouwvlak past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. In deze ruimtelijke afweging wordt daarop ingegaan en wordt gemotiveerd waarom de Campus op de Laagt 16 mogelijk is.

Het plangebied ligt aan de Laagt 16 te Almkerk en ligt ten zuidoosten van de kern Almkerk. De Laagt is een lokale weg in het buitengebied van de gemeente Altena. De planlocatie ligt direct ten zuiden van de golfbaan 'Almkreek Golfpark' en wordt aan twee zijden begrensd door een brede watergang. De westzijde van het plangebied wordt begrensd door de Laagt en aan de zuidgrens van het plangebied is een smallere watergang gelegen.

In het plangebied wordt een Campus opgericht/ mogelijk gemaakt bestaande uit een innovatiecentrum voor duurzaamheid in de landbouwsector waarbij met werkruimtes en proefvelden onderzoek wordt gedaan en technieken worden doorontwikkeld en getest. Deze Campus is gelegen op/ bij een bestaand akkerbouwbedrijf.



Luchtfoto plangebied, bron: Google Maps

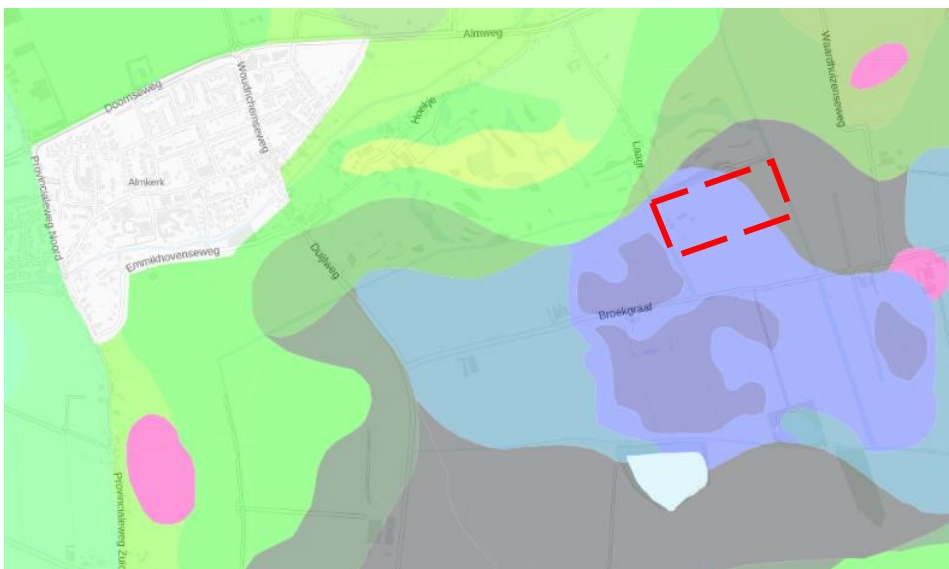
## Gebiedsanalyse landschap

Het landschap van de gemeente Altena is voor een belangrijk deel gevormd door rivieren. Als gevolg van stroming van het rivierwater zijn aan beide zijden van de rivieren oeverwallen ontstaan. De oeverwalnederzetting Almkerk is hierbij gelegen op één van de relatief hoger gelegen stroomruggen, die ter plaatse gevormd zijn door de oude kreek de Alm. Het hoger gelegen dorp wordt ook wel een 'Donkdorp' genoemd. Langs deze stroom hebben zich onder andere de dorpen Nieuwendijk, Almkerk en Giessen en de buurtschappen Zandwijk, Waardhuizen en Uitwijk gevormd. Hierdoor heeft zich een karakteristiek, kleinschalig en besloten karakter gevormd. In het bestemmingsplan Buitengebied Woudrichem is het kleinschalige landschap opgenomen als uitgangspunt om te behouden en te waarborgen. Het kleinschalige landschap wordt als volgt beschreven:

*'Kleinschalig landschap: met reliëf van de stroomruggen. Het beleid is hier gericht op behoud van het kleinschalig landschap. Dit houdt in dat de binnen het gebied voorkomende akkercomplexen, houtwallen, steilranden en landschapselementen als poelen, moerasjes, singels en boomgroepen dienen te worden gehandhaafd.'*

Verder van de stroomrug af liggen de komkleigebieden, die een veel grootschaliger en open karakter kennen. De overgang van het relatief gesloten landschap rondom de oude kreek de Alm en het open landschap van het Land van Altena is gesitueerd rondom de kern. Het plangebied is gelegen in deze overgangszone richting het meer open landschap, waar ook de golfbaan 'Almkreek Golfpark' in is gelegen. Dit open landschap is lager gelegen dan het dorp en ligt onder zeeniveau. Het landschapskenmerk 'openheid' is op grote schaal in het buitengebied aanwezig en aangewezen als landschapskenmerk dat van belang is om te waarborgen.

Op de geomorfologische kaart van Almkerk en omgeving is te zien dat de Alm gelegen is in een restgeul. De stroomrug vormt de basis van het gebied, en Almkerk ligt op deze stroomrug. Om de stroomrug heen bevindt zich de rivierkomvlakte. Opvallend is het grote blauwe gedeelte in het midden van de kaart, namelijk de ontgonnen veenvlakte. Het plangebied bevindt zich op deze ontgonnen veenvlakte en in de rivierkomvlakte. In het buitengebied zijn verschillende watergangen in het landschap terug te vinden. Deze watergangen zijn passend in het landschap en zorgen voor een natuurlijke begrenzing van de akkers. Het plangebied is gelegen langs een watergang, die als begrenzing fungeert. Zo is het plangebied op natuurlijke wijze in het landschap gelegen.



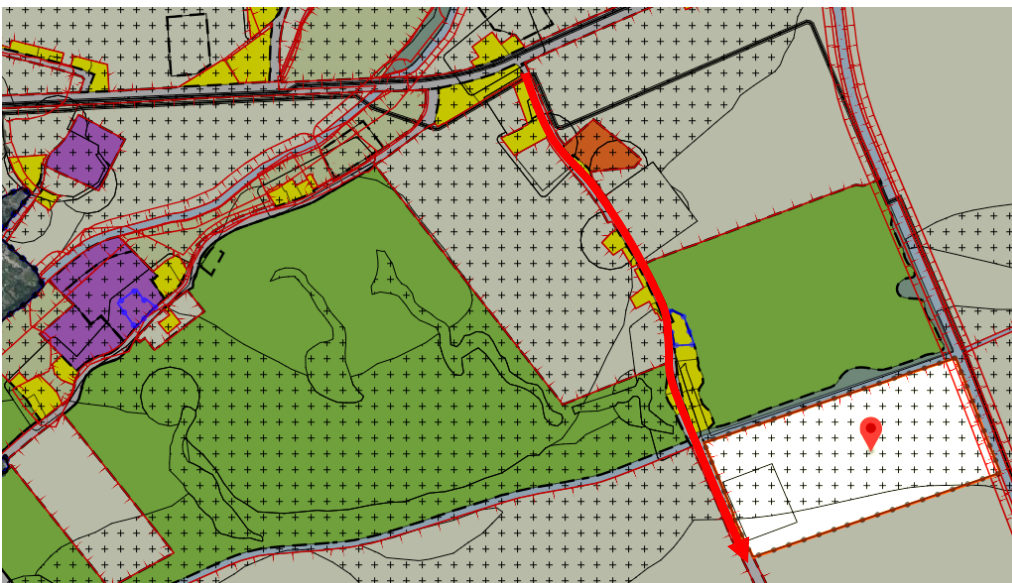
Bodemkaart, bron: Bodemdata.nl

De aardkundige waarden zijn dan ook die onderdelen van het landschap die iets vertellen over de natuurlijke ontstaanswijze van het gebied. Bovenstaand zijn deze beschreven en staan aan de basis van hoe met het landschap om te gaan, daarbinnen de functies vorm te geven en dit landschap verder te ontwikkelen.

## Plangebied in relatie tot omgeving – ontwikkeling in het plangebied

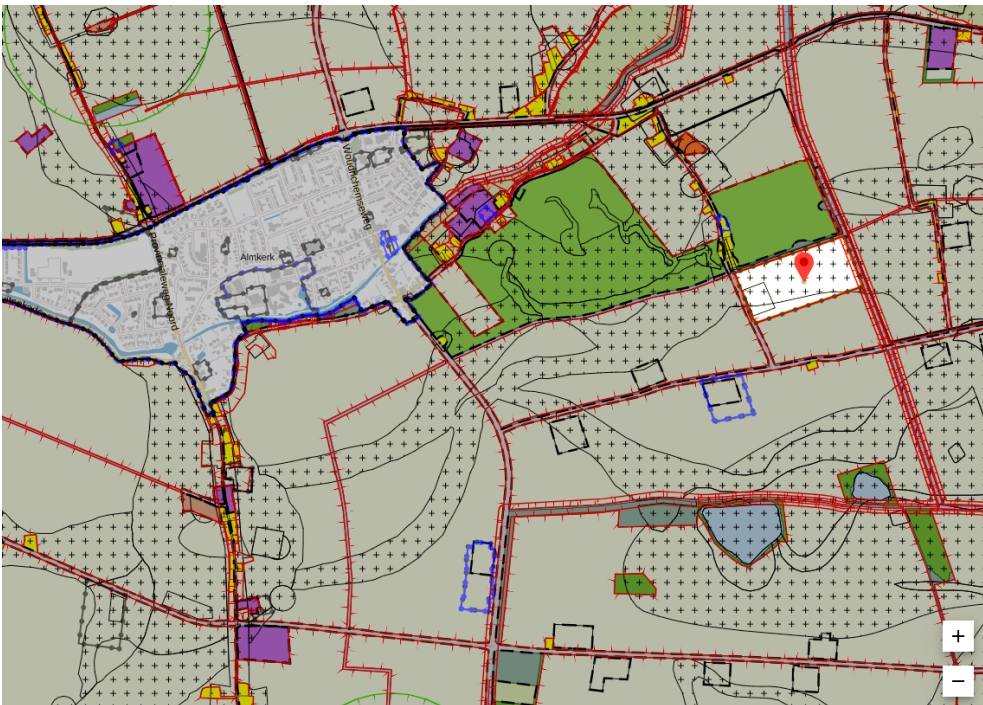
Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Almkerk. Hoewel het in het buitengebied gelegen is, ligt er bedrijvigheid als schil om Almkerk heen. Dit zorgt ervoor dat er een overgangsgebied aanwezig is van de kern Almkerk naar het stedelijk gebied. In de overgang van het stedelijk naar landelijk gebied is daar ook bedrijvigheid aanwezig. Zoals op de volgende kaart zichtbaar is, zijn er niet-agrarische bedrijven (herkenbaar aan de paarse kleur) aanwezig rondom Almkerk. De bedrijvigheid zorgt voor een verbinding tussen het stedelijk gebied en het buitengebied. Zo is er ten noorden van het plangebied een horecagelegenheid aanwezig (herkenbaar aan de oranje kleur op de kaart). Ten zuiden van het plangebied is een hoveniersbedrijf gevestigd. Naast de bedrijven zijn er woningen en agrarische bedrijven aanwezig in het overgangsgebied. De verschillende functies komen hier samen en zo ontstaat er een functiemenging. Opvallend is het golfpark Almkreek. Het golfpark omvat een groot stuk grond gelegen tussen de kern en het buitengebied. De combinatie van een akkerbouwbedrijf met innovatiecentrum gericht op de landbouwsector in het plangebied sluit aan bij de agrarische functie van het omliggende agrarisch gebied. De Campus vormt een schakel tussen het gebied met functiemenging en het agrarisch gebied.

Het plangebied ligt aan een historisch lint, dat op het volgende figuur in rood zichtbaar is gemaakt. Het historisch lint is gelegen aan de Laagt en is op deze plek gesitueerd sinds 1850. Het historisch lint laat zich sinds oudsher lenen voor functiemenging en erfontwikkeling van agrarische of aan het buitengebied gelieerde bedrijvigheid in diverse schaalgroottes. Zo zijn verschillende agrarische bedrijven in schaal vergroot. Daarnaast zijn veel locaties in de loop der jaren veranderd in woonbestemmingen. De transformatie van het plangebied is in lijn met de jarenlange ontwikkelingen langs een historisch lint. De ontwikkelingen gaan dan ook vandaag de dag nog steeds door. Daarnaast vervult het historisch lint een rol als scheidslijn in de overgang van landelijk naar stedelijk gebied.



*Lint met bebouwing richting De Campus, bron: Ruimtelijkeplannen.nl*



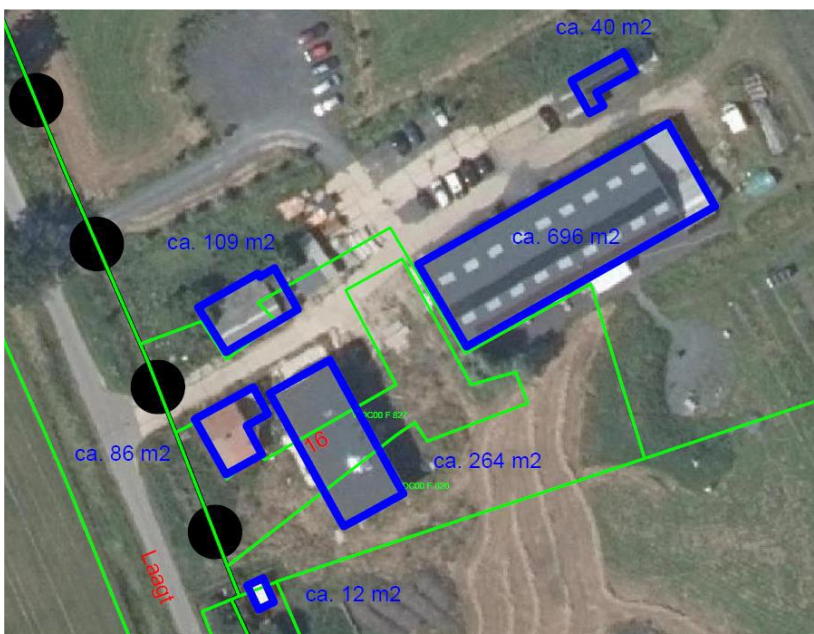


Overzicht functies in het buitengebied, bron: Ruimtelijkeplannen.nl

Het plangebied betreft de locatie van een akkerbouwbedrijf. De huidige bebouwing is gelegen op de noordelijke helft van het agrarisch bouwvlak. De zuidzijde van het bouwvlak is in de huidige situatie niet volledig benut. Deze huidige bebouwing bestaat uit de navolgende gebouwen en oppervlakten:

- een bedrijfswoning van circa 264 m<sup>2</sup>;
- een bedrijfsgebouw van circa 696 m<sup>2</sup>;
- kleine bedrijfsgebouwen van 109 m<sup>2</sup>, 86 m<sup>2</sup> en 12 m<sup>2</sup>;
- een tiny house (type Heijmans One) van circa 40 m<sup>2</sup> (tijdelijk vergund).

In totaal bestaat de huidige bebouwde oppervlakte uit circa 1207 m<sup>2</sup>.



Wanneer het plangebied transformeert, wordt het akkerbouwbedrijf uitgebreid met een innovatiecentrum voor duurzaamheid in de landbouwsector. Het innovatiecentrum voorziet in een behoefte aan de ontwikkeling van:

- nieuwe of verbeterde oplossingen op het gebied van duurzaamheid in de landbouwsector;
- technieken om lokaal en rendabel in kleine omvang gewassen te verbouwen;
- duurzame bouw- en installatietechniek;
- duurzame energiesystemen.

Hiervoor wordt voorzien in werkruimten, labs en proefvelden om proeven te doen, trainingen, coaching en projectmanagement te verzorgen en 24/7 monitoring van projecten te kunnen laten plaatsvinden. Ten behoeve van de permanente monitoring zal tevens een datacentrum worden opgezet.

Het is de bedoeling het totale bedrijf vorm te geven als een campus. Op deze campus worden ook werkruimten en proefvelden beschikbaar gesteld voor wetenschappers en studenten.

## Ruimtelijke motivering

Met het voorgestelde plan is er sprake van een logische aanvulling in het buitengebied van Almkerk. Decennia lang is er sprake van een agrarische bestemming in het buitengebied, ook in het plangebied, wat zich in de loop der jaren heeft ontwikkeld naar de nodige behoeftes. Er zijn steeds meer bedrijven gevestigd aan de rand van Almkerk, richting het buitengebied, en daarnaast is er sprake van schaalvergroting op de bestaande agrarische bedrijven. Zo is er een overgang ontstaan bestaande uit een mix aan functies. Dit heeft gezorgd voor een geleidelijke overgang van het stedelijk naar landelijk gebied. De Campus is dan ook onderdeel van de functiemenging in de overgang van het stedelijk naar landelijk gebied. In het beleid voor dit buitengebied is het volgende uitgangspunt beschreven: *'agrarische bedrijven en ondersteunende bedrijven krijgen de ruimte om in te spelen op de ontwikkelingen in de landbouwsector, ruimte wordt geboden aan ondernemers die hun bedrijfsvoering op een economisch verantwoorde wijze voort willen zetten en bij beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten wordt ruimte gemaakt voor nieuw agrarisch gebruik'*.

De basis is dan ook om bedrijven die ruimte te bieden om zich door te ontwikkelen. Voorliggend initiatief speelt hierop in door naast de akkerbouw tak ook een innovatiecentrum te ontwikkelen.

Voor het inpassen op de Campus op de Laagt 16 zijn mede de vestigingsvoorwaarden van belang. Het plangebied ligt aan de Laagt. De Laagt leent zich door het relatief smalle profiel niet voor functies die veel verkeer aantrekken. Anders dan de naam doet vermoeden is De Campus een bezoekersextensieve functie en blijft het overige verkeer (vracht en personeel) ook beperkt. De Campus past daarom bij het type weg waar het aan gesitueerd is: een erftoegangsweg met voornamelijk bestemmingsverkeer in beperkte aantallen. Er is sprake van een goede ontsluiting door de ligging van De Laagt die op korte afstand aansluit op de provinciale weg, N322.

Op de Campus wordt onderzoek gedaan naar innovaties in de landbouwsector. Deze onderzoeken sluiten aan bij de huidige activiteiten in het plangebied en haar omgeving. Dit zorgt ervoor dat de Campus zowel in het landschap past qua functie, als dat het plangebied geschikt is voor de Campus.

Zoals in bovenstaand hoofdstuk beschreven, heeft de locatie de potentie om zich door te ontwikkelen tot een campus, passend op deze plek in de overgangszone en aan het historische lint. De huidige gebouwen bieden ruimte voor de behoefte die een campus met zich mee brengt. Door gebruik te maken van de huidige structuur en opbouw van het plangebied, kan de campus passend in het landschap integreren. Van belang voor de inpassing is daarbij dat de erven los van elkaar blijven liggen en landschappelijk zijn ingepast. Bij de Campus is dat het geval. Hier blijft sprake van een zelfstandige ligging met omringend agrarisch landschap. De naastgelegen golfbaan is een landschappelijke afwijking daarop waar het plan geen verwantschap mee heeft. Het is daarbij tevens van belang om de landschapskenmerken/ aardkundige waarden te waarborgen in het gebied. De twee landschapskenmerken 'openheid' en 'kleinschalig landschap' spelen hierbij een belangrijke rol. In het bestemmingsplan Buitengebied Woudrichem wordt er het volgende over gezegd:

- *Openheid*: Het beleid in de open komgebieden is gericht op behoud en bescherming van de landschappelijke openheid en doorzichten.
- *Kleinschalig landschap*: met reliëf van de stroomruggen. Het beleid is hier gericht op behoud van het kleinschalig landschap. Dit houdt in dat de binnen het gebied voorkomende akkercomplexen, houtwallen, steilranden en landschapselementen als poelen, moerasjes, singels en boomgroepen dienen te worden gehandhaafd.

Op de Campus blijft akkerbouw een grote rol spelen, omdat hier enerzijds een akkerbouwbedrijf aanwezig is dat gewassen teelt en er anderzijds daar onderzoek naar gedaan wordt. Er is dan ook een combinatie aanwezig van akkers, werkruimtes en proefvelden. Deze onderdelen worden op een kleinschalige manier vormgegeven, zodat ze passend zijn in de omgeving met respect voor de landschapskenmerken en daarmee aardkundige waarden. Een schematische indicatie van het voornemen is hieronder weergegeven. Hierdoor blijft de uitstraling van de Campus passend in de 'openheid' en het 'kleinschalig landschap'. Bij de inpassing wordt dan ook logischerwijs gebruik gemaakt van de aanwezige landschappelijke elementen in de vorm van een duidelijke begrenzing met watergangen.



Voorbeeldweergave toekomstige situatie



## Conclusie

Op grond van bovenstaande analyse van het gebied, de beleidsuitgangspunten voor de agrarische sector, de mogelijkheden van kleinschalig gebruik in de overgangszone met respect voor het behoud van aardkundige en natuurlijke waarden, is de vestiging van de Campus op de Laagt 16 verantwoord. Doordat de Campus wordt ingericht met oog voor de kwaliteit van landschap en natuur, wordt voldaan aan het behoud van de waarden die er zijn. Daarnaast is een ontwikkeling op het akkerbouwbedrijf passend vanuit het beleid en mede van belang om financieel rendabel te blijven. De functie van innovatiecentrum draagt hier aan bij. Er worden nieuwe of verbeterde oplossingen op het gebied van duurzaamheid in de landbouwsector gevonden en er wordt onderzoek gedaan. Dit alles binnen de context van het beleid en de context van de omgeving.