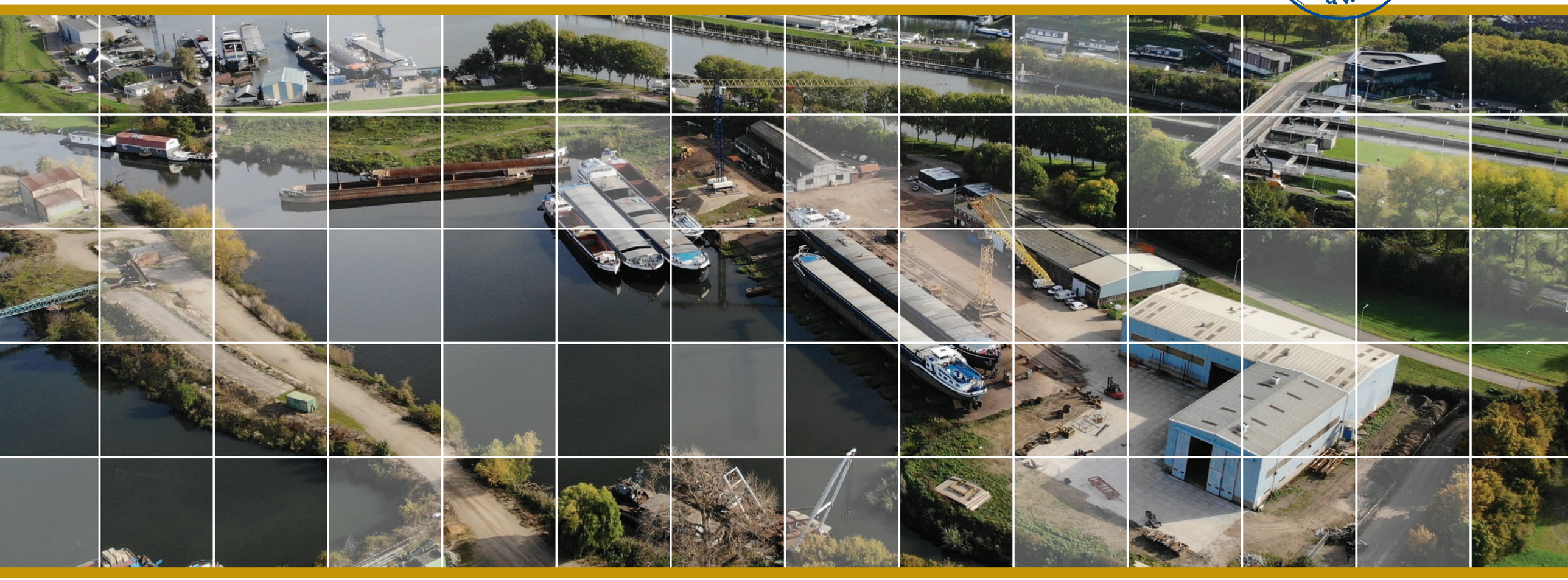
REVITALISERING BINNENHAVEN MAASBRACHT

STUDIE LANDSCHAPPELIJKE INPASSING



Opdrachtgever: Revitalisering binnenhaven Maasbracht B.V.
Projectnr: MAG101

Datum: 9 december 2022

REVITALISERING BINNENHAVEN MAASBRACHT

STUDIE LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Opdrachtgever: Revitalisering binnenhaven Maasbracht B.V.
Projectnr: MAG101

Datum: 9 december 2022

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl

ISO 9001
ISO 14001
BUREAU VERITAS
Certification

© 2022 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.

Opsteller:
JLE

Verificatie:
SR

Validatie:
SR

kragten

INHOUDSOPGAVE

1 TOELICHTING OP DE OPGAVE 7

1.1 INLEIDING 7

1.2 GEMEENTELIJK KWALITEITSMENU 7

1.3 LOOP EN NIEUWBOUW 7

2 BEOOGDE SITUATIE 9

2.1 ONTWERP 9

2.2 ONDERBOUWING BOUWHOOGTE GEBOUWEN 9

2.3 GEVELBEKLEDING 11

2.4 ENERGIE (DUURZAAMHEID) 11

3 POSITIE IN LANDSCHAP 13

3.1 ALGEMEEN 13

3.2 STREETVIEW - LOCATIE 1 - WAAGE NAAK (1) 14

3.3 STREETVIEW - LOCATIE 2 - WAAGE NAAK (2) 16

3.4 STREETVIEW - LOCATIE 3 - BUNKERHAVEN 18

3.5 STREETVIEW - LOCATIE 4 - HUISKENSVELD 20

3.6 STREETVIEW - LOCATIE 5 - OUDE MAASWEG 22

3.7 STREETVIEW - LOCATIE 6 - LANDTONG HAVEN 24

4 CONCLUSIE 27

Luchtfoto scheepswerf en omgeving (voorjaar 2022)

1 TOELICHTING OP DE OPGAVE

1.1 INLEIDING

Maasbracht is als grootste binnenhaven van Nederland hét centrum van de binnenvaart. De water-gebonden bedrijvigheid in en rondom de binnenhaven van Maasbracht geeft een belangrijke impuls aan de regionale economie. De relatief milieuvriendelijke vervoerswijze maakt binnenvaart, in toenemende mate, tot een belangrijke sector voor het verduurzamen van onze economie. Zeker de combinatie met watergebonden bedrijvigheid liggen er kansen voor het stimuleren van circulariteit, distributie en logistiek. De komende decennia hebben binnenvaartschippers en -reders een grote opgave om de vloot aan binnenschepen te verduurzamen (schonere motoren of duurzame brandstoffen).

Om bij te dragen aan de toekomstbestendigheid van de haven van Maasbracht is Tullemans BV Oliehandel voornemens om de Scheepswerf en Machinefabriek Maasbracht te transformeren naar een duurzame en moderne scheepswerf. Een werf die geschikt is om de motoren van binnenschepen om te bouwen naar duurzame energie systemen. Deze werf is uniek voor Zuid-Nederland en levert tevens een enorme impuls aan de bedrijvigheid in de binnenvaarthaven van Maasbracht.

De gemeente Maasgouw heeft aangegeven in principe te kunnen instemmen met een dergelijke ontwikkeling, dit gezien de verouderde en rommelige staat van de huidige scheepswerf en de transformatieopgave naar een meer duurzame scheepvaart. Het voorliggende rapport voorziet in de nadere onderbouwing van de ruimtelijke inpassing van deze plannen.

1.2 GEMEENTELIJK KWALITEITSMENU

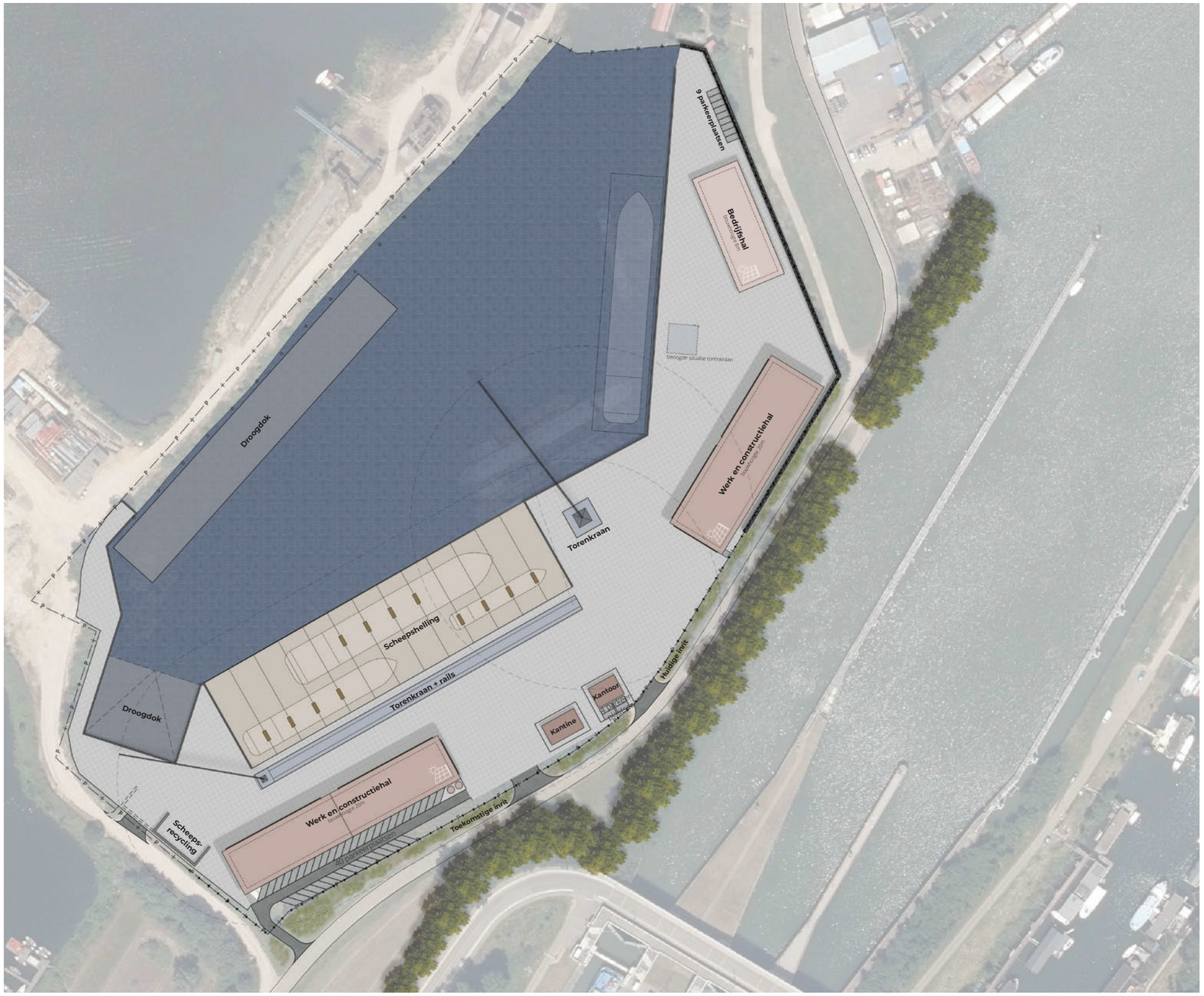
Vanwege de ligging van de scheepswerf in het buitengebied van de gemeente Maasgouw is het Gemeen-telijk Kwaliteitsmenu (GKM) van toepassing. Met het kwaliteitsbeleid beoogt de gemeente een balans te vinden tussen de instandhouding en verbetering van de kwaliteiten van het buitengebied enerzijds en de mogelijkheden voor ontwikkelingen anderzijds. Het GKM richt zich op rode ontwikkelingen vanuit het initiatief die plaatsvinden in het buitengebied van de gemeente Maasgouw en niet mogelijk zijn op basis van het vigerend bestemmingsplan voor het buitengebied.

De ligging in het buitengebied volgt ook uit de kaart van de provinciale contouren (aangegeven kernen) en de ligging buiten de Grens Stedelijke Dynamiek. Gezien de voorgestelde ontwikkeling is er echter geen sprake van een nieuwe rode ontwikkeling als bedoeld in het GKM. Sloop en nieuwbouw vindt plaats binnen hetzelfde plangebied en het mogelijke bebouwingspercentage binnen het bouwvlak blijft gelijk. Nadere eisen voor wat betreft de ruimtelijke kwaliteit kunnen wel volgen bij de beoordeling van de overige ruimtelijke aspecten van de planologische veranderingen.

1.3 SLOOP EN NIEUWBOUW

Om het terrein van de werf en fabriek te kunnen revitaliseren, worden de bestaande voorzieningen en gebouwen volledig gesloopt. Dit gebeurt in diverse fases waarna, eveneens gefaseerd, herbouw zal plaatsvinden. Het opschonen van het terrein biedt de mogelijkheid het uiterlijk aanzien van het gebied aanzienlijk te verbeteren. Het terrein is nu ingericht vanaf de waterkant (achterkant benadering). Middels herinrichting is het perceel straks beter zichtbaar vanuit de wegzijde van de Bunkerhaven. Hiermee vormt het als het ware ook de visuele entree van het gebied Bunkerhaven. In het navolgende wordt dit nader onderbouwd.

Overigens heeft de sloop en herbouw van de bebouwing ook een positief effect op de bestaande woon en leefomgeving. De herinrichting van het terrein en de beoogde herpositionering van gebouwen zorgt enerzijds voor een logischere entree van het gebied Bunkerhaven. Anderzijds zorgt de bebouwing voor afschermende werking ten opzichte van de omgeving, daar waar het gaat om werkzaamheden en de bijhorende geluidsbelasting. Bovendien geeft de nieuwe bebouwing mogelijkheden om meer werkzaamheden inpandig uit te voeren. Ook dit komt het woon- en leefklimaat ten goede.



Visualisatie beoogde situatie

Verklaring

- Project plangrens
- Nieuwe bebouwing hoogte 20m.
- Nieuwe bebouwing hoogte 8m.
- Nieuwe bebouwing hoogte 1 laag
- Stelconplaten verharding terrein
- Parkeerplaatsen totaal 53 st.
- Asfalt
- Kademuur
- Water / Haven
- Keermuur
- Torenkraan
- Scheepshelling met karretjes
- Hekwerk
- Monumentale bomenlaan
- Bloemrijk grasland
- Zonne-energie opwekking op dak van hallen

2 BEOOGDE SITUATIE

2.1 ONTWERP

Het planvoornemen voorziet in een fysieke verandering van de werf en de directe omgeving ten behoeve van het optimaliseren van een zo efficiënt mogelijke bedrijfsvoering ter plaatse. Dit betekent een volledige aanpassing van de werf, de groenstroken en het watergedeelte.
Met de volledige renovatie van de scheepswerf wordt het mogelijk om tegelijkertijd meer en grotere binnenvaartschepen (tot maximaal 135 meter) in onderhoud te hebben met een focus op het volledige revitaliseringsproces van deze schepen (groot onderhoud, inbouwen andere energiebronnen, scheepsrecycling).

De hierboven omschreven activiteiten passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Dit plan staat uitsluitend gebouwen binnen het bouwvlak toe waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 12 meter, inclusief overschrijding van de maximale bouwhoogte met maximaal 3 meter ten behoeve van de realisatie van een dakopbouw (art. 4.4). Om alle gewenste bedrijfsactiviteiten te kunnen laten plaatsvinden in combinatie met het kunnen huisvesten van grotere binnenvaartschepen op het droge is de benodigde hoogte van een gedeelte van de nieuwe loodsen maximaal 20 meter ten opzichte van het omliggende maaiveld. In het te herziene bestemmingsplan zal dan ook een hogere hoogte worden opgenomen.

Overigens geldt deze bouwhoogte van 20 meter niet voor het gehele perceel. Zoals weergegeven op de bijgevoegde afbeelding is enkel het zuidoostelijke deel van het terrein bestemd voor bebouwing tot 20 meter hoogte. Dit is de maximale hoogte, in het bestemmingsplan is geen mogelijkheid opgenomen hiervan met 10% af te wijken. Het noordwesten van het terrein kent een maximale bouwhoogte van 8 meter. Dit noordwestelijke deel heeft, evenals in de vigerende situatie, nog wél een afwijkingsmogelijkheid van 10%.

2.2 ONDERBOUWING BOUWHOOGTE GEBOUWEN

Het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Maasbracht' staat uitsluitend gebouwen binnen het bouwvlak toe waarvan de bouwhoogte conform artikel 4.2 niet meer mag bedragen dan 12 meter. Zoals aangegeven, is deze bouwhoogte is niet meer toereikend gezien de actuele ontwikkelingen in de scheepvaart. Vanuit bedrijfseconomisch perspectief is het noodzakelijk dat de scheepswerf de grootst mogelijke klasse binnenvaartschepen kan bedienen. Voor het vaargebied van de Maas betreft dit CEMT-klasse: 'Va' (lengte: 135 meter, breedte: 11,50 meter en hoogte ca. 9,50 meter (o.b.v. diepgang geladen: 4 meter en strijkhoogte geladen: 5,40 meter)). Een aantal werkzaamheden aan deze schepen, zoals bijvoorbeeld het onderhoud aan de scheepsromp en/of het vervangen van scheepsonderdelen, dient droog en overdekt te worden uitgevoerd. Hiervoor is een bedrijfshal noodzakelijk met een bouwhoogte van maximaal 20 meter t.o.v. omliggend maaiveld.

Deze hoogte is noodzakelijk omdat naast de maximale hoogte van het schip (circa 10 meter) ook rekening moet worden gehouden met de vrije ruimte tussen de constructie van de bedrijfshal en de constructie van de bovenloopkranen in de bedrijfshal alsmede met de vrije ruimte tussen het schip en de vloerbodem van de hal. De bovenloopkranen worden gebruikt om een schip in de bedrijfshal te (ver)plaatsen, de schepen aldaar in de lucht te houden om obstakelvrij (onderhouds)werkzaamheden aan de romp te kunnen uitvoeren. Daarnaast worden de bovenloopkranen gebruikt om zware scheepsonderdelen te hijsen en te verplaatsen.

Impressie gevelkleur (groen of blauw) met hoogteaanduiding. Volledigheidshalve moet worden opgemerkt dat tussen de betreffende bebouwing en de Bunkerhaven een beplantingszone wordt gerealiseerd, wat ten behoeve van voornoemd impressiebeeld is weggelaten.

2.3 GEVELBEKLEDING

Het planvoornemen bevat, zoals aangegeven, de mogelijkheid tot het realiseren van bedrijfshallen met een maximale bouwhoogte van 20 meter. Om de invloed van bebouwing op het omliggende landschap te minimaliseren is gekeken naar inpassing van de gebouwen in de omgeving.
Zoals uit de visualisaties in hoofdstuk 3 kan worden opgemaakt, is vanuit het stedelijk gebied van Maasbracht de locatie van de scheepswerf niet of nauwelijks waar te nemen als gevolg van de aanwezigheid van volwassen bomen langs de westelijke kade van het Julianakanaal. De scheepswerf wordt alleen vanaf de Bunkerhaven (bedrijfspercelen) en vanaf de Maas waargenomen.
Gezien de oriëntatie ten opzichte van de Bunkerhaven en de Maas is ervoor gekozen om de gebouwen te voorzien van een kleurschakering die opgaat in de omgeving. De kleurschakering zorgt voor camouflage waarbij de gebouwen van onder naar boven geleidelijk overgaan/wegvallen tegen het groen c.q. blauw en de lucht. Zie bijgevoegde impressiebeelden.

2.4 ENERGIE (DUURZAAMHEID)

De scheepswerf wordt gerevitaliseerd om deze geschikt te maken voor het verduurzamen van de scheepvaart. Hiermee wordt aangesloten op het gedachtegoed van de te realiseren van clean energy hub, gelegen op het aansluitende gebied. De scheepswerf zelf wordt eveneens op een duurzame wijze ingericht. Bij de herbouw van de gebouwen wordt met de constructie rekening gehouden met het plaatsen van zonnepanelen op het dak. De hier opgewekte energie wordt ook binnen het bedrijf ingezet. Duurzaamheid en circulariteit begint daarmee op het eigen terrein.

Schets impressie massa en afscherming toekomstige situatie

3 POSITIE IN LANDSCHAP

3.1 ALGEMEEN

Verzocht is nader te onderbouwen welke gevolgen de nieuwe bebouwing heeft op de omgeving. De nu aanwezige bebouwing is verouderd en gericht op het water. De uitstraling naar de straatzijde is minder aantrekkelijk. In de nieuwe situatie wordt het terrein efficiënter ingericht, wordt een parkeergelegenheid aangelegd en ook de groenstrook wordt aangepakt en opnieuw aangeplant. Daarnaast wordt het hekwerk vernieuwd. De oriëntatie naar de waterkant verandert daarmee in een oriëntatie naar het aanliggende gebied en de Bunkerhaven.

Door de nieuwe gevelbekleding, die meer opgaat in het landschap, zal het effect van de verhoging van de reeds toegestane bouwhoogte van 12 meter naar 20 meter geen significante gevolgen hebben voor de omgeving. In het navolgende is dit vanuit diverse locaties gevisualiseerd. Als eerste is een 'foto' opgenomen vanuit vogelvlucht, waarna per locatie de bestaande situatie en de nieuwe situatie wordt aangegeven. Hierbij wordt benadrukt dat voor deze herbouw geen bomen worden gekapt. De nu aanwezige monumentale bomenrij blijft volledig behouden De revitalisering zal daarmee een gunstig effect hebben op het nu enigszins rommelige uiterlijke aanzien van het gebied. Overigens wordt tussen de bebouwing en de Bunkerhaven een beplantingszone gerealiseerd die nog niet is opgenomen in de navolgende beelden. Bij de foto's is middels een kleine groene driehoek aangeven van waaruit de opname is gemaakt.

3.2 STREETVIEW - LOCATIE 1 - WAAGE NAAK (1)

Het aangezicht is weergegeven vanaf overzijde van de werf, de weg Waage Naak. Het hier gekozen punt is het gedeelte dat het meest zuidelijk het water in steekt (kampeerterrein).

Fotolocatie en richting

Huidige situatie

Impressie toekomstige situatie

3.3 STREETVIEW - LOCATIE 2 - WAAGE NAAK (2)

Ook dit aangezicht is weergegeven vanaf de Waage Naak en ligt enige meters terug vanuit punt 1 (parkeerplaats).

Fotolocatie en richting

Huidige situatie

Impressie toekomstige situatie

3.4 STREETVIEW - LOCATIE 3 - BUNKERHAVEN

Het aangezicht is weergegeven vanaf de Bunkerhaven, aan de grens van het plangebied (nabij woonboten).

Fotolocatie en richting

Huidige situatie

Impressie toekomstige situatie

3.5 STREETVIEW - LOCATIE 4 - HUISKENSVELD

Het aangezicht is weergegeven vanaf het Huiskensveld, aan de overzijde van het water.

Fotolocatie en richting

Huidige situatie

Impressie toekomstige situatie

3.6 STREETVIEW - LOCATIE 5 - OUDE MAASWEG

Het aangezicht is weergegeven vanaf de Oude Maasweg nabij de sluis van Maasbracht (nabij de afslag Bunkerhaven).

Fotolocatie en richting

Huidige situatie

Impressie toekomstige situatie

3.7 STREETVIEW - LOCATIE 6 - LANDTONG HAVEN

Het aangezicht is weergegeven vanuit de landtong de Oude Sluis.

Fotolocatie en richting

Huidige situatie

Impressie toekomstige situatie

Huidige situatie

4 CONCLUSIE

Uit het voorgaande kan worden opgemaakt dat het initiatief van Tullemans BV Oliehandel zal bijdragen aan het toekomstbestendig maken van de binnenhaven van Maasbracht . Een unieke haven die, mede door de realisatie van een clean energy hub, bijdraagt aan verduurzamen van de binnenscheepvaart. Verouderde en rommelige bebouwing wordt gesloopt en vervangen door moderne en efficiënte bebouwing, ook op het gebied van duurzaamheid. De hallen zullen naar de omgeving een afschermende werking hebben wat betreft geluid. Werkzaamheden worde overdekt uitgevoerd hetgeen eveneens bijdraagt aan het verbeteren van de kwaliteit van de leef en woonomgeving. Een goede landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd door het bestaande groen te handhaven en de hallen aan de buitenzijde te voorzien van een gevelbeplating die de hallen in hun omgeving doet opgaan. Geconstateerd kan dan ook worden dat de revitalisering van dit gebied voldoet aan de eisen voortvloeiend uit het gemeentelijk kwaliteitsmenu en daarmee passend te noemen zijn in het beleid van de gemeente.

de kragt van vertrouwen

Roermond
Schoolstraat 8
6049 BN Herten

Postbus 14
6040AA Roermond

's-Hertogenbosch
Hintham 152-E
5246 AK Rosmalen

Postbus 2309
5202 CH 's-Hertogenbosch