

Ruimte. Mensen. Toekomst.

**Ladder voor duurzame
verstedelijking BP Nautische
Boulevard Wessem**
Gemeente Maasgouw
Concept



colofon

projectnaam
Ladder voor duurzame verstedelijking BP Nautische Boulevard Wessem

datum
30 oktober 2023

projectnummer
P06659

opdrachtgever
Gemeente Maasgouw

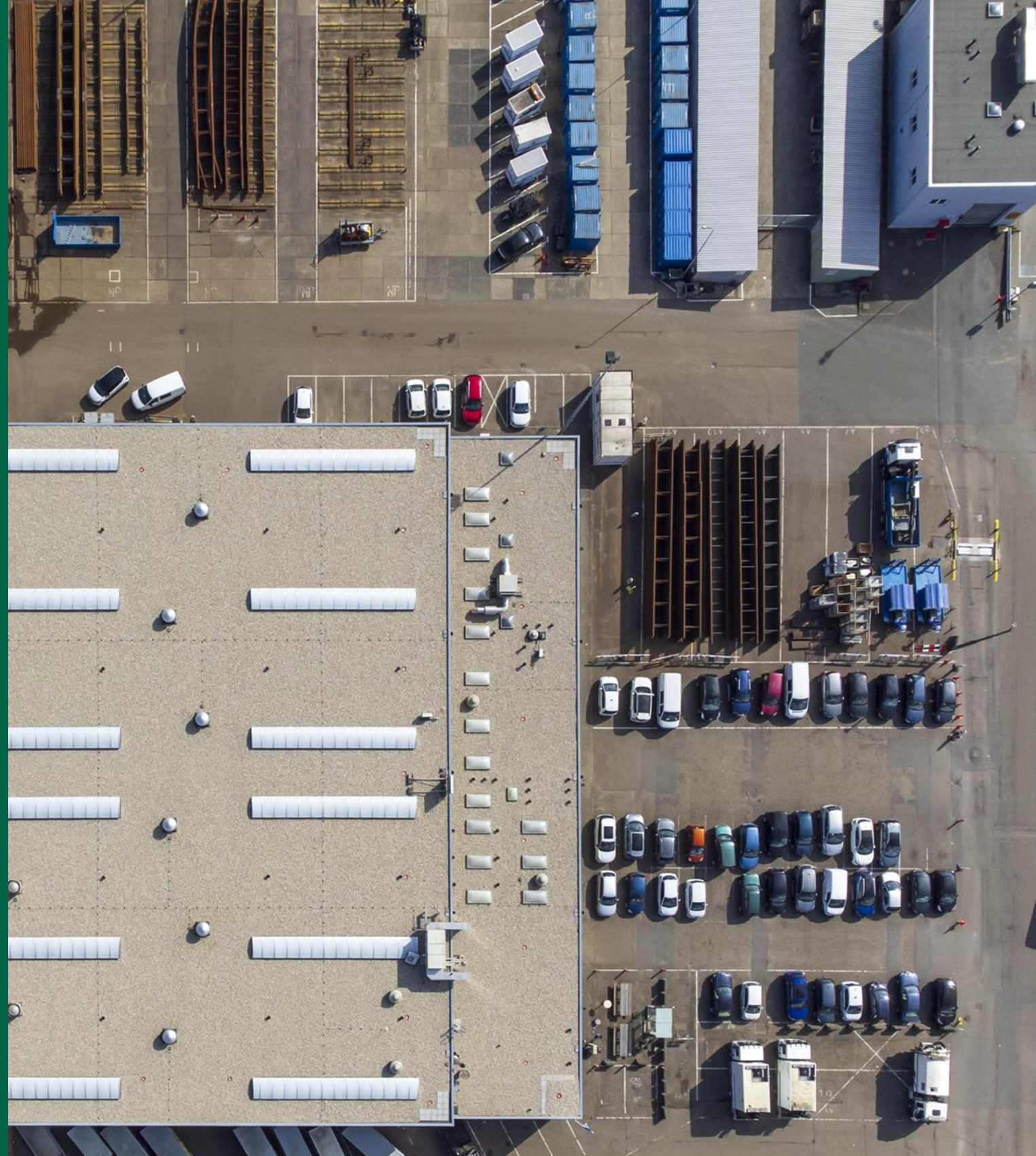
BRO
projectleider
CVe

projectteam
TOI

bron kapt
BRO

review
HdV

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	Het initiatief	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Planlocatie en bestemming	5
1.3	Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking	5
1.4	Opzet onderzoek	5
2	Conclusies	6
2.1	Passend binnen beleidskaders	6
2.2	Toets Ladder voor Duurzame Verstedelijking	6
2.3	Kwantitatieve behoefte	6
2.4	Kwalitatieve behoefte	7
2.5	Geen onaanvaardbare leegstandseffecten	7

Bijlage 1 - Bedrijventerrein

Bijlage 2 - Beleidskaders

Het plangebied van de locatie Maasdijk 3 ligt binnen het bestemmingsplan 'Land van Thorn' (onherroepelijk vastgesteld 22-5-2014). De locatie kent de enkelbestemming 'Bedrijventerrein' met dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. De maximale bouwhoogte is 9 m. Een groot gedeelte van deze locatie ligt binnen het 'bouwvlak'. Verder ligt er de functieaanduiding 'detailhandel volumineus' en de gebiedsaanduiding 'Milieuzone - Roerdalslenk 3' op deze locatie. Ter plaatse is op dit moment al een gebouw aanwezig. De percelen zijn geen eigendom van de gemeente.

Voorterrein (geel omlijnd op figuur 1)

Op het voorterrein is er bebouwing, verkeer/parkeren en gebruik van waterkavels voor aanlegsteigers etc. beoogd. De lijst van toegestane bedrijfsactiviteiten komt grotendeels overeen met het plan voor Maasdijk 3 met dien verstande dat alleen nautisch en nautisch gerelateerde bedrijfsactiviteiten, waarbij hier ook ondergeschikte horeca en detailhandel mogelijk moet zijn.

Het plangebied van het voorterrein ligt binnen het bestemmingsplan 'Land van Thorn' (onherroepelijk vastgesteld 22-5-2014). De locatie kent de enkelbestemmingen 'Bedrijventerrein', 'Verkeer' en 'Water-rivier gebonden' met dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie', 'Waterstaatstroom voerend rivierbed' en 'Waterstaat – waterkering'. De maximale bouwhoogte is 9 m. Een groot gedeelte van deze locatie ligt binnen het 'bouwvlak'. Verder ligt er de functieaanduidingen 'detailhandel volumineus', 'specifieke vorm van bedrijf – grindoverslag', 'parkeerterrein' en 'specifieke vorm van water – werkstrook' en de gebiedsaanduiding 'Milieuzone - Roerdalslenk 3' op deze locatie.

1.2 Planlocatie en bestemming

Het plangebied bevindt zich op bedrijventerrein 'Haven Wessem'. Het bedrijventerrein ligt aan de Waage Naak en wordt ontsloten door de Thornerweg. De ontwikkeling is in feite een aanpassing van de functie-

aanduiding. Hierdoor zijn er meer nautische gerelateerde bedrijven toegestaan en worden andere typen bedrijven geweerd. De bedrijven die beoogd zijn op vergelijkbare bedrijventerreinen ligt normaliter op 8 kilometer. Dit heeft te maken met woonplaats van werknemers en lokale binding. Voor bedrijven die kade gebonden zijn ligt deze afstand groter, aangezien er simpelweg minder van dit soort kavels zijn in Nederland. Hierdoor wordt de afstand die werknemers en klanten willen afleggen per definitie groter. Voor dit onderzoek is er een verzorgingsgebied afgebakend van 12 kilometer vanaf het bedrijventerrein. Dit resulteert in het primaire verzorgingsgebied van de gemeente Maasgouw, Leudal en Echt-Susteren. Dit wordt in de bijlage verder toegelicht.

1.3 Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Het plan betreft een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en moet daarom worden getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'Ladder' zie ook blauw kader).

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt:
"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

1.4 Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de transformatie van het bedrijventerrein te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

In hoofdstuk 2 lichten we het initiatief toe. In hoofdstuk 3 wordt bij wijze van conclusie de onderzoeksvraag beantwoord en wordt de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen. De elementen waaruit de conclusie is opgebouwd en de onderbouwingen komen aan de orde in de bijlagen.

2 Conclusies

2.1 Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente.

- Vanuit de provincie wordt er ingezet om over voldoende werklocaties en ontwikkelruimte te beschikken voor bestaande en nieuwe bedrijven op bedrijventerreinen. Hierbij hebben ontwikkeling op bestaande terreinen en ontwikkelingen aansluitend op stedelijk gebied de voorkeur. Het initiatief wordt gerealiseerd op een bestaand bedrijventerrein. Daarnaast wordt een bestaand bedrijventerrein omgezet naar een terrein wat beter aansluit op de huidige wensen van ondernemers. Dit ook is een belangrijk punt van de provincie.
- Volgens het beleidskader van de regio Midden-Limburg vormen de bestaande locaties en plannen het vertrekpunt voor de opvang van de groei van het bedrijfsleven in Midden-Limburg, en van daarbuiten. In de praktijk is zichtbaar dat er in toenemende mate sprake is van kwantitatieve schaarste in verschillende gemeenten in de regio Midden-Limburg. Tevens is er in sommige gemeenten sprake van een mismatch tussen kwantitatief aanbod en kwalitatieve vraag. Het initiatief sluit aan op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag binnen de gemeente Maasgouw en daarbuiten door het realiseren van natte kavels.
- De gemeente Maasgouw wordt gekenmerkt door zijn natte bedrijventerreinen die van oudsher hun plek innemen en waar langjarige ervaring bestaat met scheepsbouw, -reparatie en –onderhoud. Er wordt ook benoemd dat dat er weinig groeimogelijkheden zijn voor bestaande bedrijven in het algemeen en voor watergebonden bedrijven in het bijzonder. Het initiatief speelt hierop in door het realiseren van natte kavels, met speciaal aandacht voor nautische bedrijvigheid.

2.2 Toets Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Eindconclusie

De ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

- Het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- De locatie valt binnen de huidige bestemming 'Bedrijventerrein' en is daarmee onderdeel van het stedelijk gebied.
- Het is niet te verwachten dat er als gevolg van het initiatief onaanvaardbare leegstandeffecten zullen optreden.

In de paragrafen hierna lichten we deze conclusie toe.

2.2.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Het initiatief geldt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat de beoogde functie (deels) niet is toegestaan in het huidige bestemmingsplan. De functieaanduiding wordt aangepast in het nieuwe bestemmingsplan, daarnaast is de beoogde ontwikkeling groter dan 500 m² bvo.

Het plangebied Nautische Boulevard Wessem heeft in het vigerende bestemmingsplan (Land van Thorn, vastgesteld 22-05-2014) de enkelbestemming 'Bedrijventerrein'. In de directe omgeving zijn bovendien stedelijke functies gelegen. Gezien het voorgaande is sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verder motivering op dit punt niet nodig.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Bij een uitbreiding van planologische mogelijkheden vanaf 500 m² bvo en/of vanaf 12 woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de functie niet is toegestaan binnen het huidige bestemmingsplan en er een functiewijziging nodig is.

Bij de afweging over de ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied gaat het er om of de planlocatie al een stedelijke bestemming heeft. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

2.3 Kwantitatieve behoefte

Geconcludeerd wordt dat er naar verwachting onvoldoende kwantitatieve ruimte is om het initiatief te laten landen op de bestaande bedrijventerreinen in het primaire verzorgingsgebied:

- Op basis van historische uitgifte in de periode 2009 – 2020 is de indicatieve kwantitatieve behoefte bepaald voor 2035 bepaald. De indicatieve behoefte komt uit op 4 ha. Op het moment dat de piek jaren niet worden meegenomen in het gemiddelde komt er een gemiddelde jaarlijkse uitgifte uit van 1,5 ha. Dit resulteert in een uitbreidingsvraag tot 2035 van 19,5 ha. Een bandbreedte van 19,5 tot 52 ha is aangehouden in het onderzoek
- Voor natte kavels is er in dezelfde periode 3,4 ha uitgegeven. Dit resulteert in een uitbreidingsbehoefte in 2035 van 3,6 ha.
- In het primaire verzorgingsgebied ligt er een hardplanaanbod van 87,2 ha. Dit betekent dat er voor reguliere bedrijventerreinen er meer aanbod is dan dat er vraag ligt voor de komende jaren. Wel ligt een groot gedeelte van dit harde planaanbod onder optie. Hierdoor is het aanbod in theorie van de markt, maar in de praktijk kan de ondernemer nog afzien van de kavel waardoor het aanbod weer op de markt komt, ook al komt dit niet vaak voor. Daarnaast ligt er ook aanbod op gespecialiseerde bedrijventerrein voor o.a. logistiek. Als het planaanbod onder optie en het gespecialiseerde aanbod niet wordt meegenomen in de confrontatie ligt er een lichte behoefte naar nieuw bedrijventerreinen aanbod voor het MKB in het primaire verzorgingsgebied.

- Voor natte kavels is er geen hardplanaanbod meer aanwezig in het primaire verzorgingsgebied. Hier ligt dus een nadrukkelijke behoefte voor het realiseren van natte bedrijfskavels. De behoefte naar natte kavels sluit goed aan op het beoogde initiatief. De toevoeging van de nautische boulevard Wessem zou daarmee een wenselijk aanvulling zijn in het lokale aanbod van natte kavels.

2.4 Kwalitatieve behoefte

Het realiseren van een nautische boulevard in Wessem voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Het aantal vierkante meter bedrijventerreinen zal in wezen niet significant toenemen. De huidige bestemmingen zullen intact worden gehouden. Het bouwvlak daar daarentegen worden aangepast, zodat de bedrijfsvoering op de beoogde locatie geoptimaliseerd kan worden.
- Bedrijventerrein kavels voor het lokale MKB zijn schaars. Door de ruimteclaim van verschillende disciplines wordt er daarnaast steeds minder bedrijventerrein bijgebouwd, dit geldt al helemaal voor kade gebonden bedrijventerreinen. Door deze ontwikkeling kan het voorkomen dat bedrijven die niet gebruik maken van de mogelijkheden van een natte kavel zich wel vestigen op kavels die deze mogelijkheid bieden. Hierdoor wordt de kade niet gebruikt. Dit zorgt er per saldo weer voor dat bedrijven die wel een natte kavel zoeken buiten de boot vallen. Door het realiseren van het bestemmingsplan dat alleen bedrijven die nautisch georiënteerd zijn toegestaan wordt het makkelijker voor dit soort bedrijven zich te vestigen.
- Er zijn in wezen geen andere beschikbare optie voor het initiatief. Het aantal beschikbare 'natte' bedrijventerreinen is zeer beperkt in Limburg en in wezen is er geen geschikt aanbod op gepaste afstand van Wessem. Het dichtstbijzijnde beschikbare en geschikte aanbod ligt in Maastricht (Beatrixhaven) en Venlo (Venlo Trade Port).
- Uit onderzoek blijft dat ca. 700.000 Nederlandse huishoudens de komende 3 jaar de aanschaf van boten en of watersportuitrustingen overwegen. De interesse is het grootst voor supboards, visuitrusting

en sloepen. Uit deze statistieken blijkt dat watersport steeds populairder wordt. Hiermee stijgt ook de behoefte naar voorzieningen in deze branche. Het initiatief draagt hieraan bij.

2.5 Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van de bestemming bedrijventerrein er elders onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden:

- Het aanbod van watergebonden bedrijfskavels is zeer beperkt tot niet aanwezig in Maasgouw en omgeving. De behoefte naar dit soort kavels is echter wel sterk aanwezig.
- Het bestaande aanbod van bedrijfspanden en de leegstand hebben slechts een beperkte omvang ten opzichte van het totale areaal bedrijventerrein en bedrijfspanden die in gebruik zijn. De leegstaan bedraagt slechts 1-5%. Dit is onder de gezonde frictieleegstand van 5-6% die hoort bij een gezonde bedrijfsruimte markt.
- De beoogde locatie wordt op het moment gebruikt ook gebruikt als bedrijventerrein, de toekomstige functie van het bedrijventerrein is een nautische functie. Enkel bedrijven die een werkzaam zijn in de nautische sector mogen hier vestigen. Het overige gedeelte van het bedrijventerrein is al georiënteerd op de nautische sector, hiermee wordt het aanbod alleen maar geconcentreerd en verstrekt.

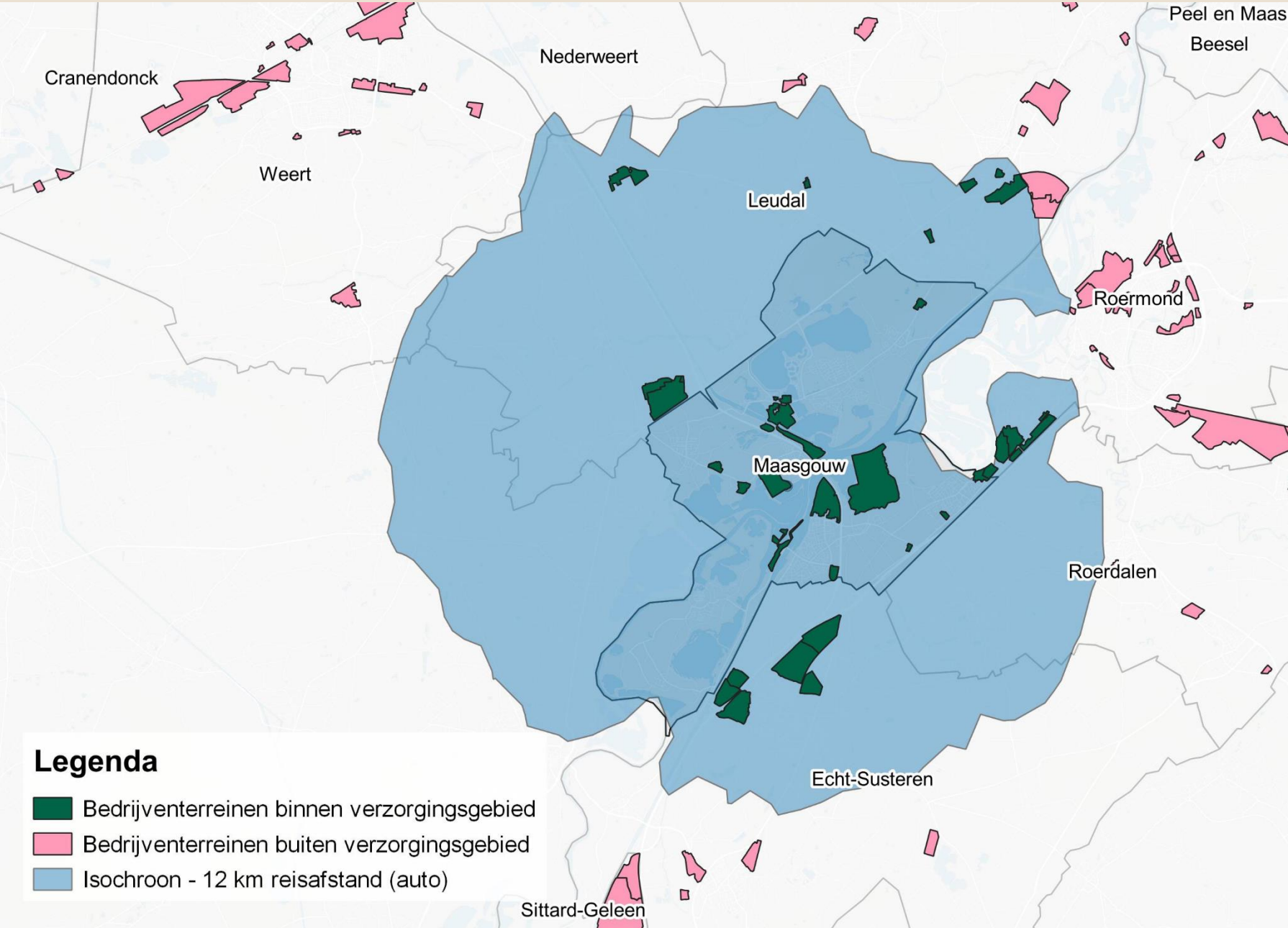
Bijlage 1 - Bedrijventerrein



2.1 **Afbakening verzorgingsgebied**

De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van het bedrijventerrein. Hierbij zijn de aard en omvang van de ontwikkeling leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Voor bedrijventerreinen is het ruimtelijke verzorgingsgebied veelal groter dan de gemeente, omdat de activiteiten van bedrijven vaak niet gebonden zijn aan gemeentegrenzen. Voor het reguliere MKB-bedrijven geldt over het algemeen dat deze een sterke lokale binding heeft. 90% van alle MKB-bedrijven verplaats zich over gemiddeld acht kilometer. Dit heeft te maken met de herkomst van het personeel, de lokale afzetmarkt en binding met de lokale gemeenschap. De gemeente heeft aangegeven het plangebied te willen ontwikkelen voor zoveel mogelijk nautische en watersport gerelateerde bedrijvigheid. Dit is een zeer specialistische branche die over het algemeen een groter verzorgingsgebied kent. Hierdoor zal het verzorgingsgebied van het planinitiatief groter zijn dan acht kilometer.

Indien een reisafstand van twaalf kilometer per auto (isochroon) wordt getrokken behoren de gemeente Maasgouw en Leudal tot het tot het ruimtelijk verzorgingsgebied (zie figuur 1). Daarnaast is te zien dat een deel van de gemeente Echt-Susteren binnen twaalf autokilometers ligt van het plangebied. Gelet op het feit dat het gros van de bevolking en een groot deel van de bedrijventerreinen in deze gemeente binnen twaalf kilometer ligt, maakt de gemeente Echt-Susteren onderdeel uit van het ruimtelijk verzorgingsgebied. Het tegenovergestelde geldt voor de gemeenten Roerdalen en Roermond. Deze gemeenten maken geen deel uit van het ruimtelijk verzorgingsgebied.



Figuur 2: Ruimtelijk verzorgingsgebied initiatief

2.2 Trends en ontwikkelingen

In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen op de bedrijfsruimtemarkt beschreven. Enerzijds gaat het om macro-economische ontwikkelingen en anderzijds is de koppeling gemaakt met de lokale bedrijfsruimtemarkt.

2.2.1 Werkgelegenheid op bedrijventerreinen

- In Nederland is in 2018 ruim een op de tien bedrijven (10,6%) op een bedrijventerrein gevestigd, met een werkgelegenheid die gelijk staat aan 30,2% van de totale werkgelegenheid in Nederland. Dit betekent dat bijna een derde van alle banen in Nederland op een bedrijventerrein is te vinden.
- In COROP-regio Midden-Limburg ligt het aandeel bedrijven en werkgelegenheid op bedrijventerreinen hoger dan het nationale gemiddelde. Het aantal vestigingen op bedrijventerreinen ligt tussen 11 en 13%. De werkgelegenheid ligt tussen de 38 en 42%. Verhoudingsgewijs zijn er meer banen op bedrijventerreinen in Midden-Limburg dan in de rest van Nederland.
- Het aantal bedrijven op bedrijventerreinen is in de periode 2013 tot en met 2018 gegroeid met ca. 11% (17.500 nieuwe bedrijven in Nederland). Ook de werkgelegenheid op bedrijventerreinen is tussen 2013 en 2018 gegroeid van 29,8% naar 30,2% in Nederland.¹

2.2.2 Aanbod en opname

Nationaal

- In 2022 is er meer bedrijfsruimte opgenomen dan in 2021. Op basis van het voortschrijdend jaartotaal in het eerste kwartaal van 2022 lag de opname van bedrijfsruimte in de vrije markt 14% hoger dan in dezelfde periode een jaar eerder. Met name in de categorieën van meer dan 5.000 m² was er veel vraag en steeg de opname sterk.²

- Tekorten op de bedrijfsruimtemarkt komen duidelijk tot uiting in de lage opnamecijfers van kleinere metrages. In alle metrages van minder dan 5.000 m² is er een daling waar te nemen in de opname. Zoekers komen veelal uit het lokale MKB. Het beschikbare aanbod van bestaande objecten droogt op en bouwgrond is nauwelijks beschikbaar. De situatie is problematisch, omdat de meeste bedrijven niet naar een andere regio willen verhuizen, aangezien zij afhankelijk zijn van hun medewerkers en de nabijgelegen bedrijvigheid.
- Het beschikbaar aanbod is zeer beperkt. Het aanbod van bedrijfsruimten op de vrije markt liep in een jaar tijd terug met 3,3 miljoen m² tot 7,63 miljoen m² aan het eind van Q1 2022, oftewel een daling van maar liefst 30%. De fikse afname is deels te verklaren door de grote vraag vanuit de markt. De belangrijkste verklaring voor het dalende aanbod is dat er steeds minder nieuw aanbod wordt aangemeld. Veel gebruikers kunnen geen nieuwe huisvesting vinden, hierdoor verhuizen zij niet en komt er in zeer beperkte mate aanbod op de markt.
- Een andere hoofdoorzaak van het beperkte aanbod is de stagnatie in de nieuwbouw van bedrijfsruimte. Lokale overheden stellen de laatste jaren weinig nieuwe grond ter beschikking voor traditionele bedrijvigheid. Als er al grond beschikbaar komt, wordt dit in veel gevallen ingezet voor woningbouw. De tekorten kunnen niet snel worden opgelost en vergen in veel gevallen veel tijd bij overheden. Daarboven komt kijken dat de ontwikkelingen van nieuwe bedrijfsruimte ook spanning oplevert op het gebied van milieuvraagstukken en belangen van omwonenden. Als er dan al grond beschikbaar wordt gesteld, worden er strenge eisen gesteld aan maximale milieuklasse en circulariteit. Veel bedrijven willen of kunnen hier nog niet aan voldoen.

Provinciaal

- De bedrijfsruimtemarkt in Limburg kent twee gezichten. Aan de ene kant zijn er veel MKB'ers actief op de terreinen met een lokale binding. Aan de andere kant zijn er terreinen langs logistieke knooppunten met grootschalige logistieke centra die zich vooral richten op West-Europa.
- De ontwikkeling van de opname per grootteklassen kent veel verschil in de Limburgse bedrijfsruimtemarkt. In de kleinste oppervlakteklasse tot 1.000 m² daalde het volume ten opzichte van het voorgaande jaar. In het grootschalige segment boven de 10.000 m² steeg het opnamevolume tot het hoogste niveau sinds 2018. Dit kwam met name door een aantal zeer grote transacties.
- De spectaculaire daling van het beschikbare aanbod volgt op drie jaar van stijging. Door veel nieuwbouwontwikkelingen lieten bedrijven ruimten achter op de markt, terwijl de vraag achter bleef. Daarnaast kwam ook aanbod op de markt door speculatieve ontwikkelingen, vooral van logistiek vastgoed. Tussen Q2 2021 en Q1 2022 verdween veel aanbod door de sterke vraag, wederom vooral dankzij de logistieke sector.
- Van het totale aanbod sluit een groeiend deel slecht aan op de wensen van gebruikers. Van alle aangeboden objecten in Limburg wordt 32% langer dan drie jaar aangeboden. Dit structurele aanbod was in Q1 2021 nog goed voor 24% van het totaal. Landelijk ligt het niveau op 25% van het totale aanbod.³

Veranderend ondernemerschap

Op bedrijventerreinen vindt in toenemende mate automatisering, robotisering, verduurzaming van productieprocessen en innovatie plaats. Automatisering en robotisering hebben betrekking op de integratie van elektrotechniek, mechanica, meet-, regel- en besturingstechniek

¹ LISA Nieuws (jaargang 23 mei 2019)

² NVM Bedrijfsruimtemarkt 2022 Nederland (2022)

³ NVM Bedrijfsruimtemarkt 2022 Limburg (2022)

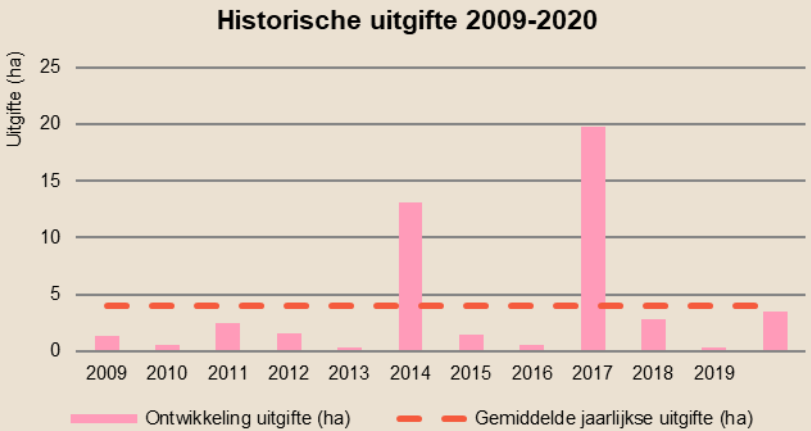
en software voor het ontwerpen van producten, systemen en productie-processen. Het gaat hierbij om de integratie van allerlei disciplines en toepassingen in verschillende sectoren. Het gebruik van (hoogwaardige) machines en robots vereisen soms extra ruimte, waardoor de verwachting is dat de ruimtebehoefte groeit.

Veroudering op bedrijventerreinen

De verouderde panden op bedrijventerreinen hebben ertoe geleid dat momenteel meer dan een kwart van alle bedrijventerreinen in Nederland verouderd is. Dit niet-courante vastgoed geeft bedrijventerrein sneller een verloederd uiterlijk, waardoor het onaantrekkelijk wordt voor bedrijven zich hier te vestigen. Herstructurering van de bedrijventerreinen staat vaak op een laag pitje waardoor investeringen in de individuele bedrijven uit blijven

Historische uitgifte Midden-Limburg

In de Tabel is de historische uitgifte de COROP-regio Midden-Limburg gevisualiseerd. Gedurende de afgelopen 10 jaar is er gemiddeld 15,7 ha. per jaar uitgegeven. Dit gemiddelde is met name behaald in de jaren 2017 tot en met 2020. In het piekjaar 2017 werd er bijna 50 ha. aan bedrijventerreinen uitgegeven. In de gemeente Weert en Echt-Susteren wordt het meeste ha. bedrijventerreinen uitgegeven. In Roerdalen en Maasgouw het minste.



2.3 Kwantitatieve Behoefte

In dit hoofdstuk zal de behoefte naar bedrijfskavels en bedrijfsruimte in het verzorgingsgebied worden beschreven. Daarnaast zal het beschikbare en geschikte aanbod in kaart worden gebracht. Vervolgens zal er een confrontatie plaatsvinden waaruit zal blijken of er in de toekomst nog behoefte is aan bedrijventerreinen en bedrijfsruimte.

2.3.1 Vraag

Op basis van historische uitgifte in de periode 2009 – 2020 is de indicatieve kwantitatieve behoefte bepaald voor 2035 bepaald. De historische uitgifte laat zien dat er binnen de regio Midden-Limburg forse verschillen zijn tussen gemeenten. In het verzorgingsgebied: Echt-Susteren, Maasgouw, Leudal is in de periode 2009 – 2020 47,7 ha bedrijventerrein uitgegeven. Dit is gemiddeld 4 ha. per jaar. Een doorvertaling van deze gemiddelde ruimtevraag naar de periode 2023-2035 (13 jaar) levert een vraag op van 52 ha. De jaren 2014 en 2017 zijn grotendeels verantwoordelijk voor de uitgifte. Dit waren twee piekjaren waar meer dan de helft van de 47,7 ha werd uitgegeven. Op het moment dat deze twee piekjaren niet worden meegenomen komt er een gemiddelde uitgifte van 1,5 ha. per jaar uit. Dit resulteert in een vraag tot 2035 van 19,5 ha. Voor het onderzoek zal er een bandbreedte worden aangehouden van een uitbreidingsvraag van 20 tot 47,7 ha.

In de gemeente Echt-Susteren is in de periode 2009-2020 ca. 40,3 ha uitgegeven. Dit is fors meer dan in de gemeente Maasgouw (2,8 ha.) en de gemeente Leudal (4,7 ha.)

In het verzorgingsgebied is er in de periode 2009-2020 ca. 3,4 ha watergebonden bedrijventerreinen uitgegeven⁴. Dit komt neer op 0,3 ha. per jaar. Een doorvertaling van deze gemiddelde ruimtevraag naar de periode 2023-2035 (13 jaar) levert een vraag op van 3,6 ha.

2.3.2 Aanbod

Het verzorgingsgebied telt 26 als bedrijventerreinen bestemde gebieden met een totale voorraad van 672,5 ha bruto en 544,9 ha netto. Van het netto areaal is 473,5 ha uitgegeven.

Op het moment is er volgens de REBIS Limburg⁵ in het verzorgingsgebied nog 87,2 ha. aan harde plannen beschikbaar. Dit is inclusief de grote thema bedrijventerreinen zoals bedrijventerrein ‘World Biobased Centre Zevenellen’ & De Loop - uitbreiding. Van dit harde aanbod is 49,9 ha ook daadwerkelijk terstond uitgeefbaar. Van het daadwerkelijk terstond uitgeefbare aanbod staat 47,8 ha onder optie. Dit betekent dat de terreinen officieel nog niet uitgegeven zijn, maar dat het wel aannemelijk is dat dit op korte termijn gaat gebeuren. Hierdoor is het daadwerkelijke beschikbare aanbod, 2,1 ha. In tabel 2 kan het huidige beschikbare harde plan aanbod worden geraadpleegd.

In totaal zijn er 6 ‘natte’ bedrijventerreinen in het verzorgingsgebied die beschikken over laad- en los kades. Op basis van het REBIS Limburg is het bedrijventerrein Zevenellen (EPZ Buggenum) in Leudal en De Loop in Echt-Susteren de enige terreinen dat op het moment nog beschikbaar aanbod kent. Beide terreinen zijn daarentegen niet geschikt voor een Nautische boulevard. Het terrein in Leudal kent zeer grote kavels. Het terrein in Echt-Susteren betreft een gedeelde kade die niet verbonden is aan een kavel en daarmee ook niet geschikt is voor een Nautische Boulevard. Het beschikbare aanbod ‘Natte’ bedrijventerreinen is daarmee 0 ha.

2.3.3 Confrontatie

De totale ruimtevraag in het verzorgingsgebied wordt geconfronteerd met het harde planaanbod. Voor droge bedrijventerreinen is er kwantitatief voldoende aanbod om de komende tijd in de vraag te voorzien. Sterker nog er is sprake van een overschot aan ha bedrijventerrein. Dit komt met name door het bedrijventerrein World Biobased Centre Zevenellen. Het terrein is bedoeld door bedrijven die werkzaam zijn in de bio-industrie. Daarnaast is ook een groot gedeelte van het beschikbare aanbod in optie genomen. Hierdoor is het aanbod in theorie van de markt, maar in de praktijk kan de ondernemer nog afzien van de kavel waardoor het aanbod weer op de markt komt, ook al komt dit niet vaak voor. Mochten de kavels die onder optie staat worden uitgegeven dan is er sprake van een lichtelijke aanvullende behoefte.

Voor de watergebonden kavels is er sprake van een vraag tot 2035 van ca. 3,6 hectare. Deze vraag uit zich vooral door het zeer beperkte aanbod watergebonden kavels in het verzorgingsgebied.

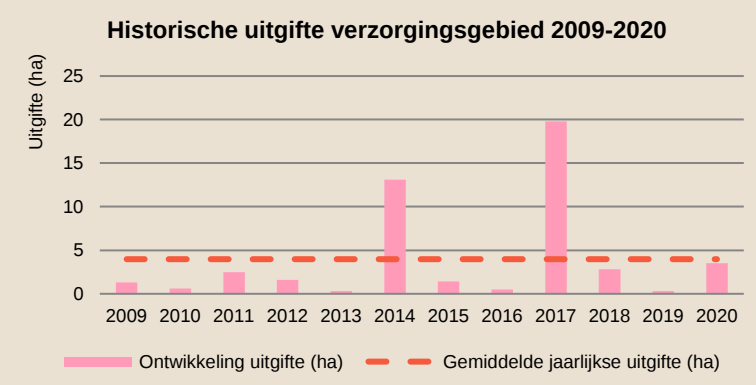
Tabel 1: Confrontatie vraag- en aanbod van bedrijventerreinen verzorgingsgebied 2023-2035.⁶

	Uitbreidingsvraag	Hard planaanbod	Confrontatie
Droog bedrijventerreinen	19,5 - 52 ha.	87,2 ha	Ca. 67,7 - 35,2 ha.
Nat bedrijventerrein	3,6 ha.	0	Ca. -3,6

⁴ IBIS waterontsluiting code A, B en C

⁵ Datum van raadplegen (12-6-2023)

⁶ Een negatief getal drukt uit dat er meer vraag is dan aanbod (tekort aan hectares)



2.3.4 Bestaand aanbod bedrijfstvastgoed Verzorgingsgebied

Het totale aanbod van bedrijfspanden op bedrijventerreinen in de gemeente Maasgouw, Leudal & Echt-Susteren bedraagt ca. 66.391 m² bvo (Funda in Business, peildatum juni 2023). Het grootse aangeboden bedrijfshal bevindt zich in Ittervoort. Het betreft een grote bedrijfshal van ca.26.900 m². Hiermee komt het aanbodpercentage op bedrijventerreinen in het verzorgingsgebied op ca. 1,4%. Het aanbod van bedrijfsruimte is in elke gemeente onder of rond een gezond frictieniveau van circa 5%. Enige leegstand is altijd wenselijk, zodat ondernemers de mogelijkheid hebben om door te stromen. Het leegstand percentage ligt in het verzorgingsgebied wel aardig onder de frictieleegstand. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er enige krapte op de markt is. Daarnaast worden er geen watergebonden bedrijfshallen aangeboden in het verzorgingsgebied.

Aanbod is een goede graadmeter voor het leegstandspercentage, maar is niet hetzelfde als leegstand. Panden kunnen aangeboden worden én nog in gebruik zijn. Anderzijds kunnen panden leeg staan, maar niet aangeboden worden.

Leegstand

Volgens het CBS is er en leegstand van ca. 11% op bedrijventerreinen van de gemeenten in de Provincie Limburg. Het CBS monitort administratieve leegstand. Panden worden als leeg geregistreerd wanneer er geen eindgebruiker op het adres staat ingeschreven. Daarmee kan het voorkomen dat wanneer een bedrijf verderop in de straat een extra opslaghal huurt en op dit extra adres niet staat ingeschreven, dat dit pand als ‘leeg’ wordt geregistreerd.

In de gemeente Maasgouw is de leegstand met 14 % hoger dan in Limburg (11%) en in Nederland (7%). Op basis van deze twee bronnen is te concluderen dat de leegstand op regioniveau boven frictieleegstand zit. De leegstand betreft met name incurante panden. Deze panden zijn niet meer interessant voor ondernemers en de panden komen hiermee leeg te staan.

Tabel 2: Beschikbaar aanbod verzorgingsgebied

Gemeente	Naam terrein	Type	Totaal aanbod (ha)	Terstond (ha)	Niet-terstond (ha)	Waarvan in optie (ha)
Echt-Susteren	Businesspark ML	Klassiek-gemengd	3,6	3,6	0,0	3,6
Echt-Susteren	De Loop	Klassiek-gemengd	1,1	0,0	1,1	0,0
Echt-Susteren	De Loop - uitbreiding	Logistiek-gemengd	15,3	0,0	15,3	0,0
Leudal	Arenbos (Heythuysen)	Klassiek-gemengd	1,4	1,4	0,0	0,0
Leudal	Heldenseweg Neer	Klassiek-gemengd	5,6	0,7	4,9	0,0
Leudal	Ittervoort Fase IV	Klassiek-gemengd	13,6	0,0	13,6	0,0
Leudal	Laak Roggel	Klassiek-gemengd	2,3	0,0	2,3	0,0
Leudal	Op de Kouk (Heythuysen)	Klassiek-gemengd	0,1	0,0	0,1	0,0
Leudal	World Biobased Centre	Zwaar	14,3	14,3	0,0	14,3
Leudal	Zevenellen (EPZ Buggenum)	Klassiek-gemengd	29,9	29,9	0,0	29,9
Totaal			87,2	49,9	37,3	47,8

2.4 Kwalitatieve behoefte

In dit hoofdstuk zal er gekeken worden naar de kwalitatieve behoefte van het planinitiatief.

2.4.1 Verkenning beoogde locatie

- De beoogde locatie bevindt zich op de Haven van Wessem aan de zuidkant. Het gebied wordt ontsloten door de Maasdijk. De locatie kent de bestemming ‘Bedrijventerrein’. De omgeving van de beoogde locatie wordt ook gekenmerkt door de bestemming ‘Bedrijventerrein’. Daarnaast kent de locatie ‘Detailhandel Volumineus’. Op deze bestemming is detailhandel gerelateerd aan watersport en pleziervaart toegestaan. Het initiatief sluit aan bij deze bestemming, hierdoor past het initiatief naadloos in op de omliggende omgeving.
- Het aantal vierkante meter bedrijventerreinen zal in wezen niet significant toenemen. De huidige bestemmingen zullen intact worden gehouden. Het bouwvlak daar daarentegen worden aangepast, zodat de bedrijfsvoering op de beoogde locatie geoptimaliseerd kan worden.
- Bedrijventerrein kavels voor het lokale MKB zijn schaars. Door de ruimteclaim van verschillende disciplines wordt er daarnaast steeds minder bedrijventerrein bijgebouwd, dit geldt al helemaal voor kade gebonden bedrijventerreinen. Door deze ontwikkeling kan het voorkomen dat bedrijven die niet gebruik maken van de mogelijkheden van een natte kavel zich wel vestigen op kavels die deze mogelijkheid wel bieden. Hierdoor wordt de kade niet gebruikt. Dit zorgt er per saldo weer voor dat bedrijven die wel een natte kavel zoeken buiten de boot vallen. Door het realiseren van het bestemmingsplan dat alleen bedrijven die nautisch georiënteerd zijn toegestaan wordt het makkelijker voor dit soort bedrijven zich te vestigen.
- Er zijn in wezen geen andere beschikbare optie voor het initiatief. Het aantal beschikbare ‘natte’ bedrijventerreinen is zeer beperkt in Limburg en in wezen is er geen geschikt aanbod op gepaste afstand van Wessem. Het dichtstbijzijnde beschikbare en geschikte aanbod ligt in Maastricht (Beatrixhaven) en Venlo (Venlo Trade Port).

- De watersport heeft zich de afgelopen jaren (de vorige meting stamt uit 2013) flink ontwikkeld en is populairder geworden onder Nederlanders. Met name sloepvaren, Kanoën/kajakken en suppen zijn zeer populaire watersporten.
- Uit onderzoek blijft dat ca. 700.000 Nederlandse huishoudens de komende 3 jaar de aanschaf van boten en of watersportuitrustingen overwegen. De interesse is het grootst voor supboards, visuitrusting en sloepen. Uit deze statistieken blijkt dat watersport steeds populairder wordt. Hiermee stijgt ook de behoefte naar voorzieningen in deze branche. Het initiatief draagt hieraan bij.
- Voor reparatiewerkzaamheden aan watervaartuigen is het zeer wenselijk om op korte afstand een busje te kunnen parkeren om werkzaamheden te kunnen uitvoeren. Deze kwaliteit wordt in de regio sterk gemist. Ook de mogelijkheid om overdekt aan drijvende schepen te kunnen werken wordt als enorm pluspunt gezien en als vestigingsfactor voor specialisten uit de regio.

Bijlage 2 - Beleidskaders



2.1 Bedrijventerrein

Provinciale Omgevingsvisie Limburg (oktober 2021)

In de Omgevingsvisie is de ambitie opgenomen om ook in de toekomst te beschikken over voldoende werklocaties en goede ontwikkelruimte voor bestaande en nieuwe bedrijven op bedrijventerreinen. De provincie kiest hierin voor compacte werklocaties en hanteert de voorkeursvolgorde volgens de NOVI:

1. gebruik ruimte op bestaande terreinen;
2. ontwikkeling nieuwe terreinen aansluitend aan stedelijk gebied;
3. andere buiten stedelijke locaties.

Aangegeven wordt dat met het hanteren van de voorkeurs-volgorde tevens wordt aangesloten bij de Limburgse principes van ‘meer stad, meer land’ en ‘zorgvuldig omgaan met onze ruimte en voorraden’.

Verder wordt benoemd dat:

- Nieuwe bedrijven vestigen zich bij voorkeur op bestaande werklocaties. Wanneer dit niet mogelijk is, sturen we op uitbreiding aan de grenzen van bestaande werklocaties. Voor gevestigde bedrijven kan daarbij maatwerk aan de orde zijn.
- Op bedrijventerreinen is vooral sprake van een kwalitatieve opgave. Vanuit financieel en economisch oogpunt kan het aantrekkelijk zijn om nieuwe gronde te ontwikkelen
- Voldoende werklocaties die voldoen aan de veranderende eisen van bedrijven en overheden is een belangrijke randvoorwaarde voor de versterking van de regionale economische structuur.

Omgevingsverordening Limburg 2014 (geconsolideerde versie van 16 december 2022)

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven.

Inhoudelijk zijn de principes/uitgangspunten uit het POL2014 vertrekpunt. Gemeenten hanteren de in het POL2014 opgenomen principes met betrekking tot het thema bedrijventerreinen als uitgangspunt voor regionaal en gemeentelijk beleid. In de regio Midden-Limburg is het Beleidskader Werklocaties Midden-Limburg opgesteld.

Meer specifiek ten aanzien van het thema ‘Bedrijventerreinen’ zijn bestuursafspraken vastgelegd in artikel 2.4.5 van de verordening. Deze bestuursafspraken zijn onlangs aangevuld middels het vaststellen van de ‘Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 (samenhang OVL2021)’ op 16 december 2022. De aanvulling is opgenomen in de geconsolideerde versie van de omgevingsverordening.

Artikel 2.4.5. ‘Vestigingsmogelijkheden bedrijven’ luidt thans als volgt:

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor bedrijventerreinen aan de bestaande voorraad bedrijventerreinen alsmede aan de bestaande planvoorraad bedrijventerreinen anders dan in overeenstemming met de thematische principes zoals beschreven in paragraaf 5.2 van het POL2014, de regionale visie Bedrijventerreinen Noord-Limburg en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Noord-Limburg, zoals verwoord in de bij deze paragraaf behorende bijlage 1.

2. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor bedrijventerreinen aan de bestaande voorraad bedrijventerreinen alsmede aan de bestaande planvoorraad bedrijventerreinen anders dan in overeenstemming met de algemene opgaven en de thematische principes zoals beschreven in paragraaf 5.2 van POL2014, het beleidskader werklocaties Midden-Limburg en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Midden-Limburg, zoals verwoord in de bij deze paragraaf behorende bijlage 2.

4. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor bedrijventerreinen aan de bestaande voorraad bedrijventerreinen alsmede aan de bestaande planvoorraad bedrijventerreinen anders dan in overeenstemming met de thematische principes zoals beschreven in paragraaf 5.2 van het POL2014, de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Zuid-Limburg, zoals verwoord in de bij deze paragraaf behorende bijlage 3.

4. Een ruimtelijk plan:

- a. laat geen bedrijfskavel toe met een oppervlakte van meer dan 5 hectare;*
- b. laat niet toe dat bedrijfskavels worden samengevoegd indien hierdoor bedrijfskavels groter dan 5 hectare ontstaan;*
- c. laat niet toe dat gebouwen zodanig worden gerealiseerd of met elkaar verbonden dat zij de grens van een bedrijfskavel overschrijden.*

5. De toelichting bij het ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het derde lid en aan het vierde lid.

6. De toelichting bij een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van het proces van voorbereiding van het initiatief, de planvoorbereiding en indien aan de orde de verantwoording van de afstemming in (sub-)regionaal verband.

Regionaal beleidskader werklocaties Midden-Limburg (2019)

De gemeente Maasgouw heeft samen met de 6 andere Midden-Limburgse gemeenten een regionale visie werklocaties opgesteld. Bedrijventerreinen vormen onderdeel van dit beleidskader. De visie geeft in-

vulling aan de basisprincipes, zoals opgenomen in de niet meer van toepassing zijnde POL2014. Het doel van het regionale beleidskader is om vraag en aanbod van werklocaties in balans te brengen en de bijbehorende afspraken vast te leggen.

Volgens het beleidskader vormen de bestaande locaties en plannen het vertrekpunt voor de opvang van de groei van het bedrijfsleven in Midden-Limburg, en van daarbuiten. Het huidige aanbod aan restcapaciteiten, leegstand en onbenutte kavels is volgens het beleidskader in kwantitatief opzicht voor de regio als geheel vrijwel in evenwicht met de vraag tot en met 2030. In de praktijk is zichtbaar dat er in toenemende mate sprake is van kwantitatieve schaarste in verschillende gemeenten in de regio Midden-Limburg. Tevens is er in sommige gemeenten sprake van een mismatch tussen kwantitatief aanbod en kwalitatieve vraag. Voor bestaande gevestigde bedrijven wordt de groei voor zover mogelijk binnen de eigen gemeente opgevangen, indien mogelijk op de bestaande locaties, in de restcapaciteit, leegstand of binnen de harde planruimte.

In het voormalige POL2014 is een belangrijk accent op dynamisch voorraadbeheer gelegd. Het uitgangspunt hierbij is dat bestaande bebouwing voor nieuwbouw gaat. Dit geldt ook op bedrijventerreinen. Er moet eerst worden gekeken of er ruimte is in bestaand vastgoed om de behoefte op te vangen. Vervolgens wordt restcapaciteit van bestaande werklocaties benut.

In het beleidskader is tevens de noodzaak van regionale afstemming voor grotere initiatieven vastgelegd. Voor initiatieven op bedrijventerreinen die groter zijn dan 1.500 m² bvo dienen afspraken te worden uitgewerkt over de vraag of, op welke locaties, en onder welke voorwaarden nieuwe ontwikkelingen zijn toegestaan.

Voor nieuwe plannen (hard en zacht) geldt dat initiatieven met een omvang boven de 1.500 m² bvo via de regionale afstemmingsprocedure worden behandeld. Daarbij dient voor ontwikkelingen buiten bestaand

stedelijk gebied conform de uitgangspunten van de Ladder te worden onderbouwd waarom het initiatief niet in bestaande voorraad kan worden opgevangen. Tevens dient te worden onderbouwd waarom achterblijvende locaties niet tot onaanvaardbare leegstand zal leiden. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is positief verlopen voor het desbetreffende initiatief.

In het kader van het dynamisch voorraadbeheer zijn in Midden-Limburg vier hoofdlijnen uitgezet die moeten leiden tot een passende kwantitatieve en kwalitatieve verhouding tussen vraag en aanbod. Het tegengaan van over een voorkomen van tekorten zijn daarbij de uitgangspunten:

- Bestaand vóór nieuw als uitgangspunt: er wordt eerst (in samenwerking tussen initiatiefnemer en gemeente) naar ruimte in bestaand vastgoed gezocht om de behoefte op te vangen, vervolgens wordt restcapaciteit op bestaande werklocaties benut.
- Saldering: Bij het toevoegen van nieuwe voorraad of plancapaciteit is het uitgangspunt dat in ruil hiervoor evenredige reële plancapaciteit wordt geschraapt of programma wordt onttrokken. In het regionaal overleg wordt bepaald of saldering noodzakelijk, haalbaar en wenselijk is. Daarbij zal per casus worden bepaald in hoeverre het bijdraagt aan de oplossingen van een probleem, in hoeverre de toepassing van de salderingsregel proportioneel is en in hoeverre er andere effecten zijn die de effectiviteit en haalbaarheid beïnvloeden. *(Noot BRO: Dit beleidsuitgangspunt is opgenomen in een periode met dreigend overaanbod. Inmiddels is er sprake van krapte op de bedrijfsruimtemarkt en is er een tekort aan kavels.)*
- Voorzienbaarheid: het afbouwen van niet benutte bestemmingen en bouwtitels draagt bij aan het realiseren van een gezondere en meer marktconforme vraag-aanbodverhouding.
- Afbouwen solitaire locaties: met het oog op het beschermen en/of versterken van de ruimtelijke structuur wordt werk gemaakt van het afbouwen van verspreid gelegen solitaire locaties, zowel van bestaande bebouwing als onbebouwde percelen.

- Voor bedrijventerreinen lijken vraag en aanbod tot 2030 op het niveau van de regio redelijk in evenwicht, echter is op lokaal niveau in meerdere gemeenten sprake van een tekort aan kwalitatief geschikte bedrijfslocaties, of dreigt dit tekort te ontstaan. Gelijktijdig verandert de ruimtevraag: veranderende bedrijfsactiviteiten en consumentengedrag leidt tot andere vestigingsplaatswensen.

Omgevingsvisie Maasgouw (februari 2022)

De gemeente zet op toekomstbestendige bedrijventerreinen, waarbij kwaliteitsverbetering en verduurzaming een belangrijke rol spelen. Samenwerking tussen bedrijven, beheerders en overheden is cruciaal om de ambities met betrekking tot economie, duurzame energie, klimaat, gezondheid en economie te realiseren en zo een aantrekkelijk vestigingsklimaat te realiseren voor nu en in de toekomst. Ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen is niet aan de orde.

Bij kwaliteitsverbetering hoort ook specialisatie, waardoor bedrijventerrein efficiënter worden benut. Kenmerkend voor Maasgouw (met name Maasbracht) zijn de natte bedrijventerreinen die van oudsher hun plek innemen en waar langjarige ervaring bestaat met scheepsbouw, -reparatie en –onderhoud. Later is deze sector uitgebreid met de watersportsector. De Nautische boulevard is een goed voorbeeld van specialisatie op dat vlak en het benutten van de recreatief-toeristische mogelijkheden van het Maasplassengebied.

Wessem is het centrum van bedrijvigheid rond de watersport (Nautische Boulevard). Daarnaast heeft Wessem met zijn historische centrum een kwaliteit in huis die zich uitstekend laat combineren met toerisme en recreatie en dan met name de (water)recreatie.

De Maasplassen bieden ook kansen voor economische ontwikkeling van de watersport zelf en de toeleverende bedrijven. Met name de Nautische boulevard in Wessem is bedoeld om dergelijke bedrijven te faciliteren. Het streven is erop gericht dit gebied verder te ontwikkelen als aan-

trekkelijk watersport-verblijfsgebied gebundeld met de nautische servicesector om zo voor de watersporters een one-stop-shop te creëren voor de regionale markt. In de Mauritshaven (Wessem) zijn nu zowel bedrijven aanwezig die zich richten op de watersportsector als andere bedrijven. De bedoeling is dat er een natuurlijke transformatie plaats vindt naar watersport gerelateerde bedrijvigheid.

De achtergrond voor deze koers voert terug op de visie herstructurering bedrijventerreinen Maasgouw 2013- 2018. In deze visie wordt geconstateerd dat er weinig groeimogelijkheden zijn voor bestaande bedrijven in het algemeen en voor watergebonden bedrijven in het bijzonder. Om de schaarse ruimte aan (natte) bedrijventerreinen optimaal te benutten, wil de gemeente voor de Prins Mauritshaven aansluiten bij de ontwikkeling en bevordering van de watersport, die in dit gebied al langer gaande is. Ook de provincie ondersteunt dit voornemen, wat onder meer blijkt uit de subsidie die de provincie heeft toegekend voor de transformatie van de Prins Mauritshaven.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

