

# Marktconsultatie Nautische Boulevard Wessem

*Scharnierpunt tussen mens en boot*

---

Projectbureau Vrolijk | Breda | 20 april 2022  
i.s.m. BREEN stedenbouw en Studio Meesterwerk

## Inhoudsopgave

Samenvatting

2 →

Ligging

6 →

Nautische  
Boulevard

12 →

Marktstudie

17 →

Ruimtelijke  
mogelijkheden

21 →

Marktconsultatie

40 →

## Samenvatting

De gemeente Maasgouw werkt samen met de ondernemers aan de Nautische Boulevard in Wessem, als one stop shop voor watersportservice. De gemeente voert een actief grondbeleid voor diverse locaties van de Nautische Boulevard. De komende jaren staat ontwikkeling van het Voorterrein op het programma, een bijzondere plek die de aansluiting vormt tussen het dorp Wessem, de Maasboulevard en de Nautische Boulevard. De gemeente wil van deze plek iets bijzonders maken qua inrichting, inpassing, uitstraling en functies.

### Vragen marktconsultatie

- Welke **kansen** ziet u?
- De juiste **functies**?
- De juiste **omvang**?
- De juiste **uitstraling**?
- De juiste **openbare ruimte**?
- De juiste **keuzes voor deze plek**?

**En natuurlijk:** Wat zou u er mee **willen of kunnen**?



## Samenvatting

De gemeente Maasgouw heeft Projectbureau Vrolijks gevraagd een marktconsultatie uit te voeren. Er is een eerste document opgesteld met informatie over deze plek en mogelijke ontwikkelingsrichtingen en voorwaarden. Deze zijn vooral bedoeld om het gesprek aan te gaan met deskundigen en mogelijk geïnteresseerde marktpartijen. Een informatiecampagne brengt de ontwikkelkansen onder de aandacht. Het Marktconsultatiedocument is online beschikbaar voor betrokkenen en geïnteresseerden. Er is online feedback gevraagd in een enquête. Met verschillende partijen wordt in gesprek gegaan over deze locatie, de ideeën rond ruimtelijke inpassing, de te stellen voorwaarden en de te bieden condities.

Van de marktconsultatie wordt door Projectbureau Vrolijks een verslag gemaakt, voorzien van een advies. Op basis hiervan worden ruimtelijke voorwaarden verder ingevuld en worden gesprekken gestart met mogelijke kandidaten. De informatie en gesprekken in de marktconsultatie hebben het karakter van een open dialoog. De gesprekken zijn vrijblijvend en interesse is wederzijds niet bindend.

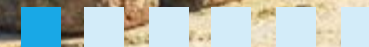
[www.maasplassen.com](http://www.maasplassen.com)



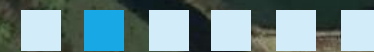
## Procedure

De marktconsultatie wordt vrijblijvend gedaan door Projectbureau Vrolijks. Er wordt dialoog aangegaan en feedback gevraagd om voorwaarden en wensen rond de ontwikkellocatie optimaal in balans te krijgen tussen vraag vanuit de sector en ruimtelijk-functionele wensen. De gesprekken zelf en de interesse van eventuele kandidaten zijn vertrouwelijk. Waar nodig zal de input worden geanonimiseerd. Er kunnen over en weer geen rechten worden ontleend aan de marktconsultatie. Deelname in deze fase zorgt ook op geen enkele wijze voor uitsluiting tot de verdere procedure of tot enige vorm van voorrang.

Op basis van de marktconsultatie wordt een advies geformuleerd en worden ruimtelijke procedures gestart.



# Ligging



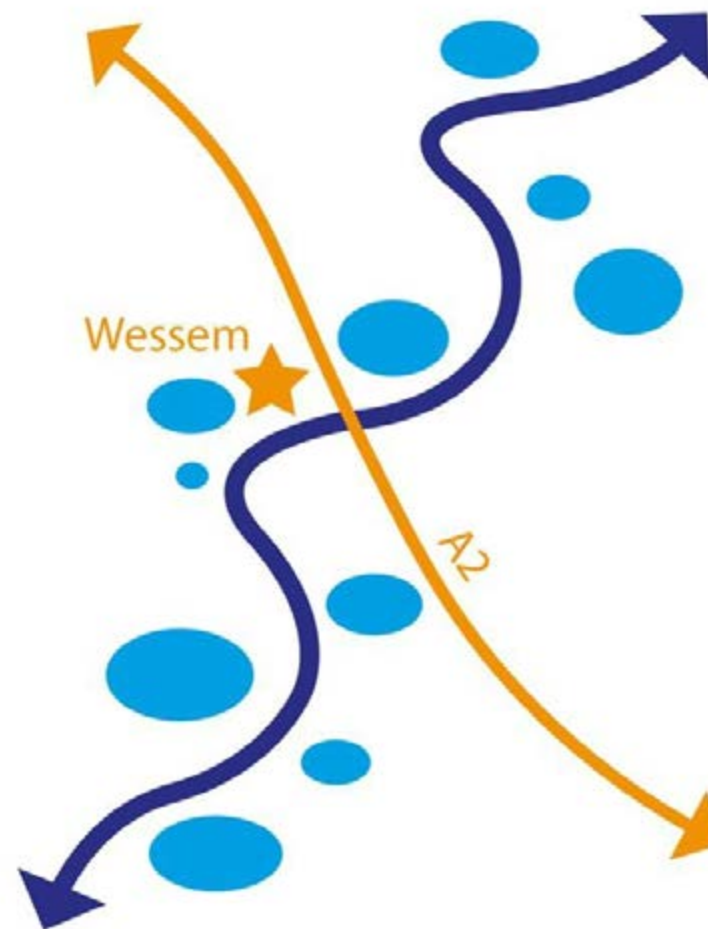
## Ligging

Het watersportgebied Maasplassen ligt bijzonder centraal tussen bevolkingsconcentraties. Binnen twee uur rijden wonen naar schatting 25 miljoen mensen, waaronder veel waterrecreanten. Voor deze omwonenden is vaak het Maasplassengebied het meest nabije watersportgebied van enige omvang. Mede daarom is een belangrijk deel van de gebruikers van watersportvoorzieningen afkomstig uit Duitsland.



## Ligging

Het Maasplassengebied bestaat uit ca 20 plassen die grotendeels ontstaan zijn door de winning van zand en grind. De plassen zijn als een kralensnoer met elkaar verbonden via de Maas. Wessem ligt bijzonder centraal in het Maasplassengebied. Rijksweg A2 passeert de Maas zo ongeveer in het midden. Deze combinatie maakt dat Wessem als centrum voor watersport en watersportservice via de weg en via het water centraal gelegen en eenvoudig bereikbaar is.





# Maasplassen

Aantrekkelijk en kansrijk vanwege:

- Ca. 3000 ha water
- Rivier in zomerstand gestuwd, met beperkte stroming
- Ca 20 plassen, ieder met een eigen karakter
- Ca 8000 ligplaatsen in het water, verdeeld over deelgebieden
- Ca 3000 boten in stalling binnen en buiten
- Groeiende markt ligplaatsen (Duitse markt)
- Beperking of verdwijnen watersportservice elders in regio (Roermond) door stadsontwikkeling
- Relatief beperkt aantal aanbieders van schepen en specialistische stalling

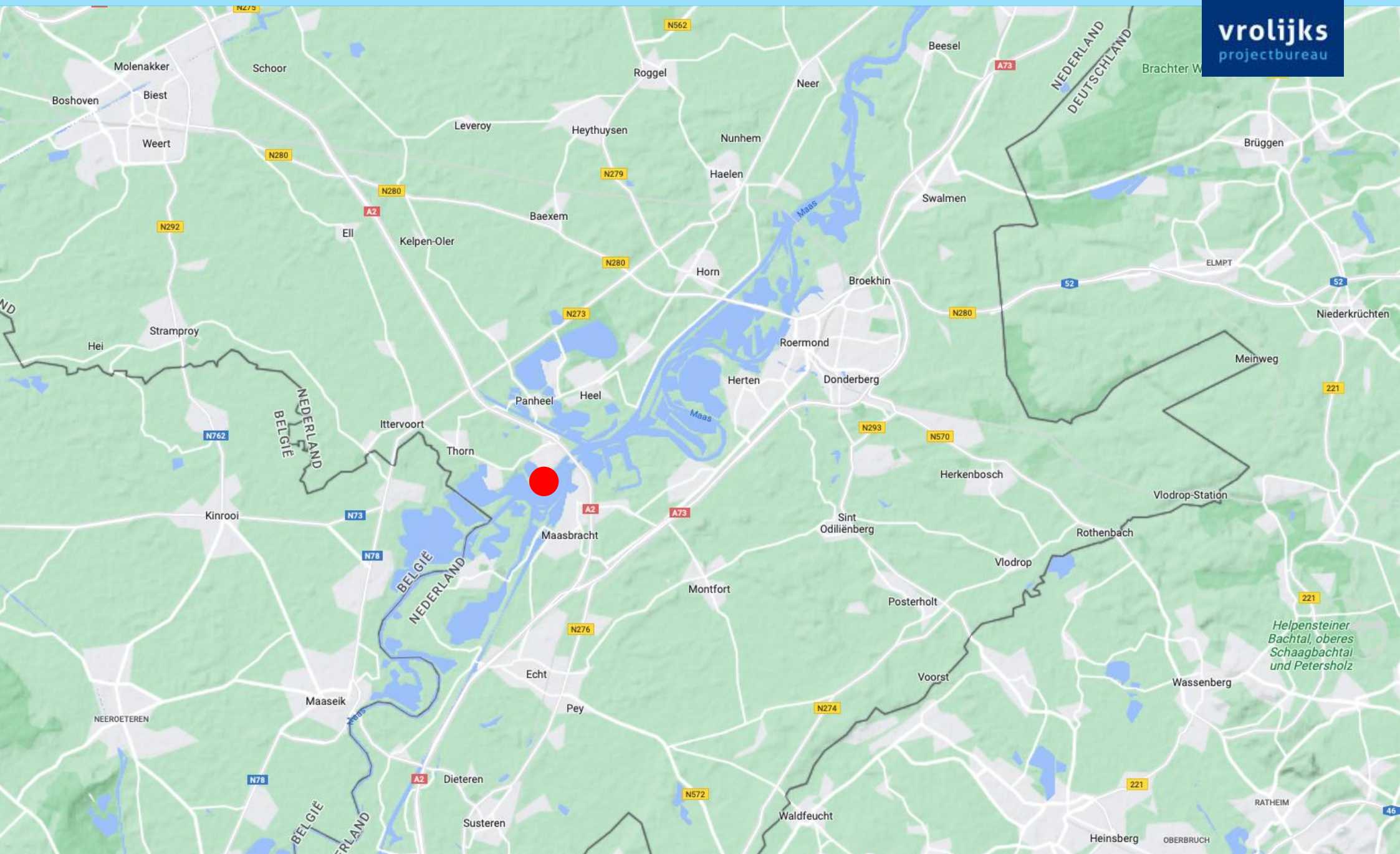
[www.maasplassen.com](http://www.maasplassen.com)



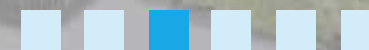


[www.maasplassen.com](http://www.maasplassen.com)





# Nautische boulevard



## Nautische boulevard

De gemeente Maasgouw ontwikkelt samen met partners de Nautische Boulevard middels positionering, ondersteuning van initiatiefnemers, ruimtelijk beleid en actief grondbeleid. De ondernemers hebben zich verenigd in de Bedrijvenvereniging Nautische Boulevard en dragen actief bij aan de branding van het gebied. Er zijn toeristische ondernemers aangesloten én bedrijven die gericht zijn op onderhoud, stalling en reparatie van boten.



## Nautische boulevard

Sinds het ontstaan van het 'concept' Nautische Boulevard is er een geleidelijke transitie ingezet voor de verkleuring van het bedrijventerrein. Er zijn sindsdien twee nieuwe bedrijven bijgekomen die zich volledig zijn gaan richten op watersportservice en onderhoud. Verder zijn bedrijven uitgebreid of zijn zij in hun activiteiten meer en meer gericht geraakt op de waterrecreatie. Dat geldt ook voor toeristisch gerichte bedrijven die met verhuur, specifieke arrangementen en samenwerkingen de waterrecreatie meer centraal zetten in de bedrijfsvoering.



*Stip op de horizon vanuit Omgevingsvisie.*

[www.nautischeboulevard.nl](http://www.nautischeboulevard.nl)

## Omgeving

De omgeving van de Nautische Boulevard zal door uitvoering van een veiligheidsprogramma tegen hoogwater op onderdelen wat aangepast worden. Voor de Nautische Boulevard is de verhoging van de waterkering relevant, in combinatie met de omlegging van de Thornerbeek die nu naast de ontwikkellocatie in de haven stroomt en die straks parallel aan de Maasboulevard verderop in de stromende Maas zal uitmonden (Voorkeursalternatief)

## Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie van de gemeente Maasgouw is de Nautische Boulevard aangeduid als veranderopgave. Op dit moment zijn er in het bestemmingsplan beperkingen gesteld aan het bouwvlak, de functies, de bouwhoogtes en het gebruik van het voorliggende water. Mogelijk worden deze naar aanleiding van deze marktconsultatie herzien op onderdelen. De huidige geldende bestemming en indeling is daarmee geen vaststaand feit voor de toekomst.

[Bekijk het dijkversterkingsproject hier](#)



## GEBIEDSINDELING

### KERNEN

- |   |                       |                  |           |           |
|---|-----------------------|------------------|-----------|-----------|
| 1 | Maasbracht            | centrum          | bestuur   | haven     |
| 2 | Heel                  | Romeins verleden | centrum   | zorg      |
| 3 | Wessem                | watersport       | historie  | recreatie |
| 4 | Stevensweert & Thorn  | historie         | recreatie |           |
| 5 | Panheel               | wonen            | werken    |           |
| 6 | Beegden & Ohé en Laak | wonen            | rust      |           |
| 7 | Linne & Brachterbeek  | wonen            |           |           |

### BUITENGEBIED

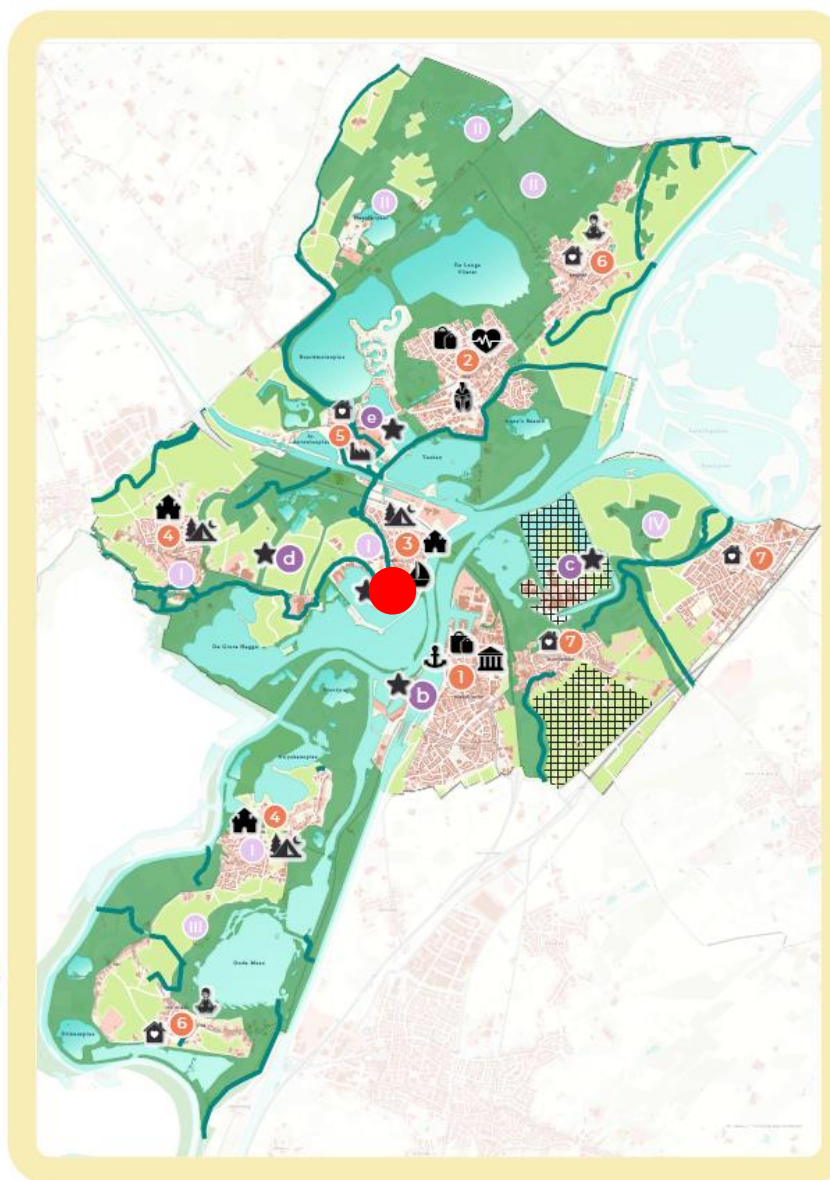
- Groen-blaauwe natuurzone
- Agrarisch cultuurlandschap

### MAASPlassen

- Water Maasplassen

### VERANDEROPGAVE

- a De Nautische boulevard (Wessem) ★
- b Haven van Maasbracht ★
- c Clauscentrale ★
- d Gebied tussen Thorn en Wessem ★
- e Panheel ★
- f Bestaande recreatieparken
- g Transformatielocaties



## BASISPRINCIPES

### OMGEVINGSKWALITEIT

- Landschap
- Cultuurhistorie

### DUURZAAMHEID

- Energie: Opwek duurzame energie afweegbaar
- Klimaat: Beekdalen voor klimaatadaptatie
- Economie

### GEZONDHEID

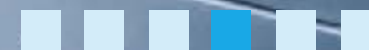
- Positieve gezondheid
- Openbare ruimte in de kernen

### PARELS VAN MAASGOUW

- I Historische kernen
- II Natuurgebieden
- III Eiland in de Maas
- IV Linnerweerd



# Marktstudie



## Marktstudie

In 2020 werd een marktstudie uitgevoerd naar service, stalling en ligplaatsen. Daarbij werden voor de Limburgse Maasplassen de volgende trends gesignaleerd:

- Stijging van de bezetting van ligplaatsen in de periode 2012-2019, in tegenstelling tot andere regio's waar de bezetting onder druk stond. Sinds de corona-crisis in 2020 is er landelijk weer sprake van stijgende bezetting en volle havens
- Groeiende thuismarkt, steeds meer Limburgers ontdekken de watersport
- Grote Duitse markt, dichtbij ook geschikt voor dagtochten
- Grotere variatie in soorten boten, met een stijgende belangstelling voor motorboten en sloepen
- Verandering van belangstelling in de markt van watersportservice, meer uitbesteden
- Uitbreiding van de verhuurvloot, met name sloepen
- Toenemende interesse in specialisatie, van alleskunner naar specialist
- Refit als groeimarkt, mede met het oog op de grote aantallen boten die de laatste jaren van eigenaar zijn gewisseld zal deze tendens nog verder doorzetten.



## Ligplaats bezetting

- Bijna 8000 ligplaatsen regio Maasplassen
- Gemiddelde bezettingsgraad 2019 95%
- Bezetting sindsdien nog gestegen
- Meerdere jachthavens met wachtlijsten
- Mogelijke krimp aantal ligplaatsen in Roermond in relatie tot stadsontwikkeling Roerdelta
- Weinig mogelijkheden voor aanleg nieuwe jachthavens, momenteel één plan actueel in ontwikkeling
- Variatie in soorten ligplaatsen groeit, nieuwe combinaties met landactiviteiten mogelijk

**Conclusie: groeimarkt met potentieel**

## Stalling

- De capaciteit van stalling binnen is 896
- De capaciteit van stalling buiten is 1699
- Nauwelijks ontwikkeling in stallingscapaciteit tussen 2012 en 2019
- Capaciteit stalling verdwijnt grotendeels uit Roermond Haven La Bonne Aventure
- Capaciteit Wessem binnen volledig bezet met wachtlijst
- Beperkte mogelijkheden aanvullende services bij meerdere stallingsbedrijven
- Beperkte 'harde' planvoorraad stallingscapaciteit

**Conclusie: Stalling groeit in Wessem, kans voor aanvullende services op locatie**

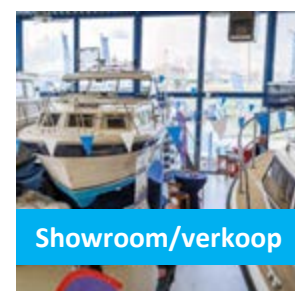
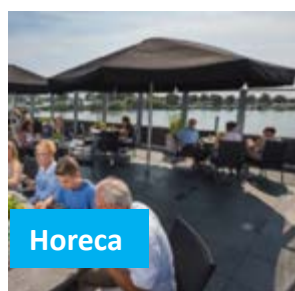
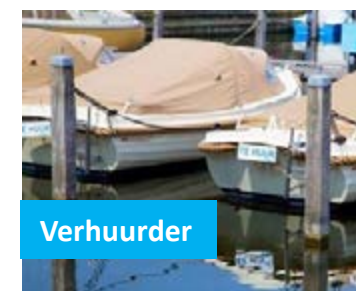
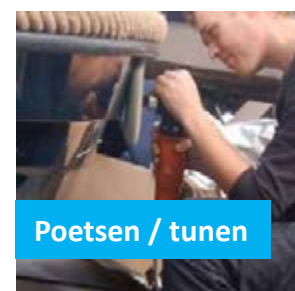
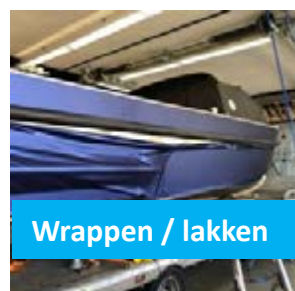
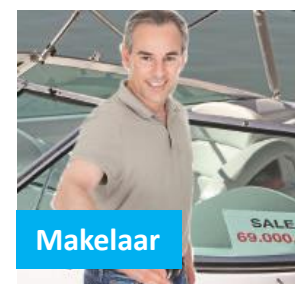
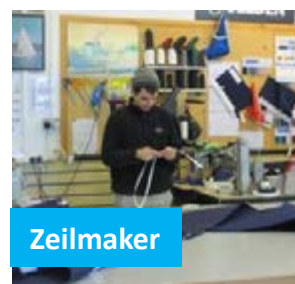


# Functies gezocht

## Wat er is



## Wat er aanvullend gewenst is



# Ruimtelijke mogelijkheden

## Van analyse naar ruimtelijke principes

Uit het voorgaande blijkt de ambitie voor de Nautische Boulevard, de verwachte marktruimte en potentie en de centrale ligging van de locatie. Een verkenning van mogelijke aanvullende functies geeft richting

De plek zal meerwaarde moeten geven aan de gehele Nautische Boulevard. Daarmee moet zij niet 'meer van hetzelfde' brengen maar juist onderscheid.

Deze ambitie is als IDEE uitgewerkt in een ruimtelijke verkenning, die inzicht geeft in de omvang, uitstraling, verkaveling en functies die mogelijk zijn. Deze uitwerking vormt de basis voor gesprekken met marktpartijen



## Visie op de ruimte

Het voorterrein Nautische Boulevard moet letterlijk de schakel vormen tussen dorp, open Maaslandschap en werklandschap. In functies, in beeldkwaliteit, in volume en in bouwstijl brengt de ontwikkeling en het ontwerp de overgang aan. De ontwikkeling heeft minimaal drie voorkanten, steeds met een eigen sfeer. De functies die hier een plek krijgen richten zich op mensen en boten, zijn transparant en aanvullend aan het bestaande programma. De plek wordt zo een waardige entree van een gethematiseerd bedrijventerrein.

Als eerste impressie van een mogelijke invulling van het gebied is een schetsontwerp uitgewerkt. Aan de hand van deze impressie willen we met marktpartijen in gesprek.



## Opties bouwvlak

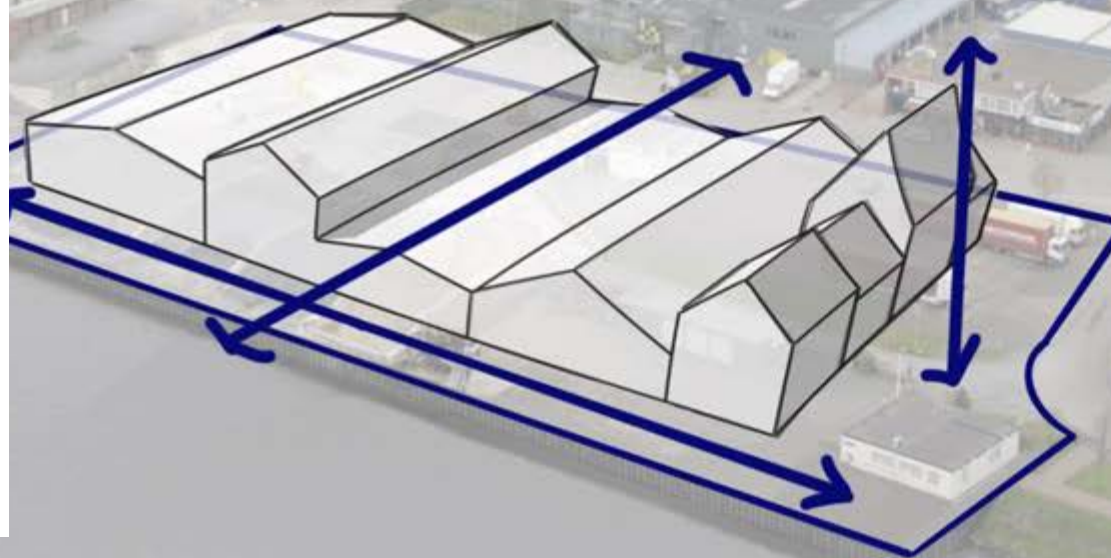
Een eerste ruimtelijke verkenning laat zien dat er ca 9.000 m<sup>2</sup> ruimte beschikbaar is. Als we rekening houden met parkeren, straten en toegankelijkheid is er een bebouwd oppervlakte mogelijk van maximaal 5.500 m<sup>2</sup>. Óf dat volledig benut moet of kan worden is de vraag. Hoogte en eventuele verdiepingsvloeren maken dat er meer mogelijk is. Rondom het bouwvlak is er ruimte voor parkeren.





## Oppervlakte, volume en bedrijfsgrootte

Op basis van een eerste verkenning is bebouwing van het terrein tot 5.000 á 5.500 m<sup>2</sup> mogelijk. Hoogtes variëren bij voorkeur zodat voor het zicht niet één kolossaal gebouw ontstaat maar meer een ritme van gelijksoortige bebouwing. De inhoud van bebouwing kan oplopen tot ca. 35.000 m<sup>3</sup>. De onderverdeling van het gebouw of de kavels zal vooral gebaseerd zijn op marktinteresse en functies die hier willen landen. Enkele principes voor verkaveling zijn opgenomen als gespreksonderwerp.





Keuze voor hout en glas in materialisatie geeft kwalitatieve uitstraling



Voorbouw van glas



Gebruik verdiepingen als optie

# Thema 1: Transparante fronts, open zijdes en diversiteit volumes als overgang tussen het dorp en de grote nautische schaal



Open gevel in de hoek



Oriëntatie gebouw naar twee zijden



Verspringende daklijnen voor diversiteit



Showroom of kantoor voor een werkhall



## De bebouwing in zijn omgeving

Functioneel te gebruiken met aandacht voor uitstraling

Oriëntatie naar drie zijden van het gebied



Nautische sferen

Voorbeeld  
Verkenning  
Idee

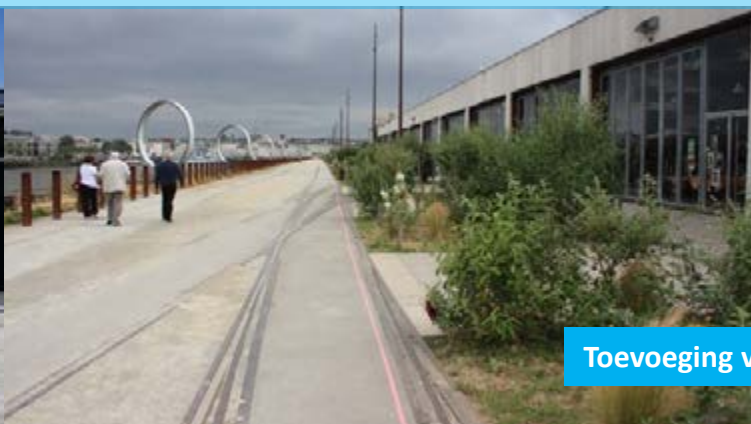
Minder industriële  
Bebouwing  
aan  
dorpszijde

Iconisch  
gebouw  
als  
landmark





Gebruik van stoere materialen



Toevoeging van groen en zitelementen voor menselijke schaal



Passende kunst

## Thema 2: aantrekkelijke openbare ruimte met kadesferen



Knipoog naar nautiek



Openbare kade met verblijfsvormen passend bij maat en schaal



Buiten-showroom

# Openbare kades



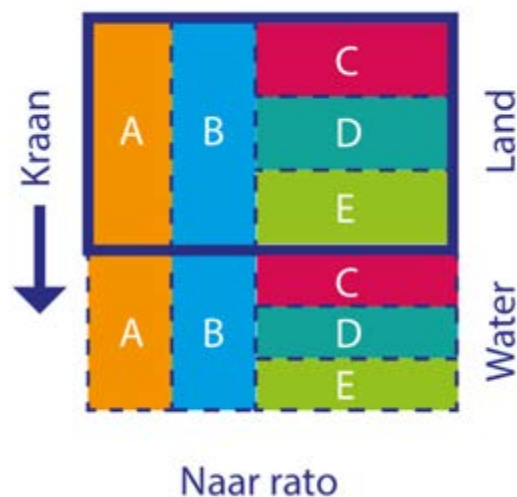


### Thema 3: gebruik ruimte op het water voor watergebonden functies en service



## Gebruik water

In overleg met en na toestemming van Rijkswaterstaat is het mogelijk ook het water bij de ontwikkeling te betrekken. Op de Nautische Boulevard geldt dat het water betrokken kan worden bij de ontwikkeling op land naar rato van de oever die een bedrijf gebruikt. Voor het Voorterrein gaan wij uit van proportionele toedeling van het water, zodat zoveel mogelijk functies of gebruikers de combinatie van land en water kunnen maken.



## Gebruik water

Een mogelijke optie wordt verkend of het mogelijk en interessant is om ook het water te benutten als ruimte voor drijvende functies (kantoor, horeca etc.). Vanuit de vergunningverlening van Rijkswaterstaat zullen hier de nodige beperkingen aan gesteld worden. De interesse in de markt voor deze functies is onderwerp van gesprek in de marktconsultatie.

Waterruimte per eigenaar verdeeld naar rato



Boardwalk als ontsluiting drijvend programma



Ligplaatsen gekoppeld aan de functies op land



Drijvend programma als overloop tussen land en water

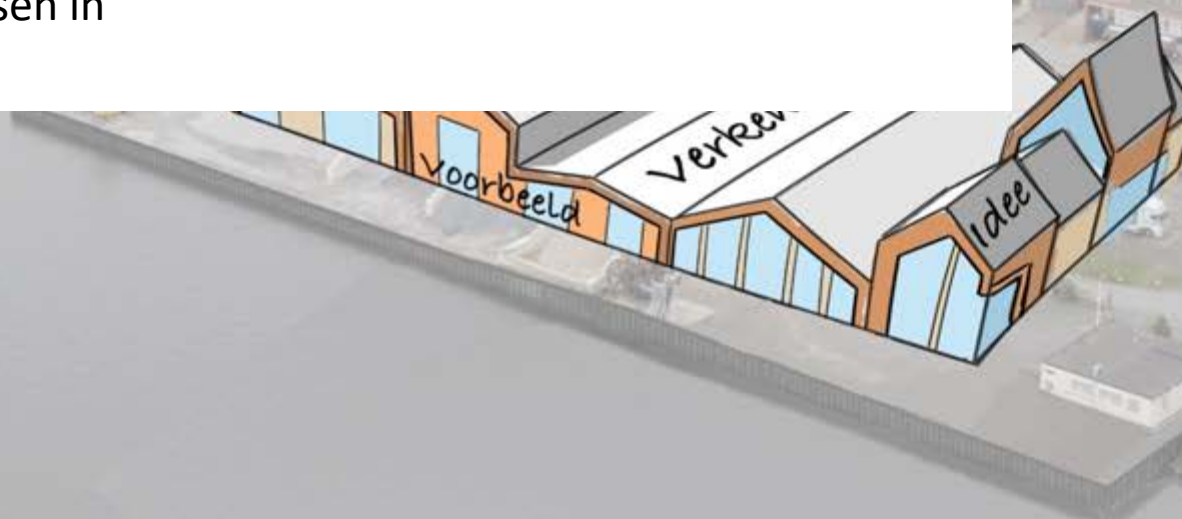
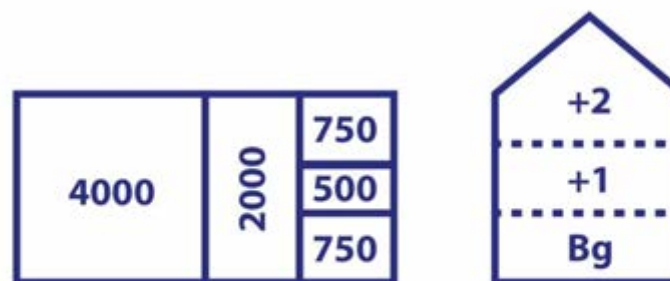
Drijvend terras als extra point of interest





## Verkaveling en bedrijfsgroottes

Afhankelijk van de functies en soort van bedrijven zullen verschillende oppervlaktes gevraagd worden. Verkaveling is onderwerp van onderzoek. Splitsing is mogelijk door op verschillende verdiepingen verschillende functies te vestigen of door de gebouwen te splitsen in meerdere delen





**Thema 1:**

Transparante fronts, open zijdes en diversiteit volumes als overgang tussen het dorp en de grote nautische schaal

**Thema 2:**

Aantrekkelijke openbare ruimte met kadesferen

**Thema 3:**

Gebruik ruimte op het water voor watergeboden functies en service



## Interessante opties voor eventuele projectlocaties

### Importeur / dealer



Importeert één of meerdere merken boten en toebehoren

### Jachtarchitect



Ontwerpt nieuwe schepen voor een werf of particulier

### Jachthaven



Verhuurt ligplaatsen, al dan niet gevarieerd in aanbod

### Jachtschilder



Schildert of lakt handmatig scheepsrompen en opbouw

### Jachtspuitser



Gebruikt een spuitcabine voor het overspuiten van schepen

### Jachtmakelaar



Verkoopt jachten in opdracht van derden of handelt zelf in jachten

### Scheepstimmerman



Verzorgt de betimmering van binnenruimte en buitenruimte van een schip

### Schoonmaakbedrijf



Reinigt boten en zorgt voor het onderhoud bovenwater, tevens poetsen



## Interessante opties voor eventuele projectlocaties

### Scheepstofferder



Verzorgt het op maat maken of vernieuwen van kussens, matrassen en stoffering

### Zeilmaker



Maakt zeilen voor zeilschepen en maakt buiskappen, dektenten en boothoezen op maat

### Technisch specialist



Repareert en onderhoud scheepsmotoren en andere technische apparatuur

### Inbouw elektronica



Bouwt accessoires in schepen in, herstelt, stelt af en verbetert

### Verhuurder



Verhuurt schepen voor één of meerdere dagen aan consumenten

### Watersportwinkel



Specialistische winkel voor technische en 'leuke' artikelen die nodig zijn aan boord

### Winterstalling



Stalt schepen binnen en buiten voor een langere periode

### Allround servicebedrijf



biedt alle mogelijke vormen van onderhoud en reparatie aan in het water en op land

## Interessante opties voor eventuele projectlocaties

### Buitenboordmotor specialist



Verkoopt en onderhoudt buitenboordmotoren op locatie en aan boord

### Jachtbouw



Bouwt jachten vanaf het begin of bouwt jachten af op basis van een casco

### Zeil- en vaarschool



Leidt jonge en oude watersporters op en leert skills aan

### Verzekeringsagent



Verzekert boten en gebruik van boten of bemiddelt in verzekering en financiering

### Materiaal specialist



Specialist voor houtbouw, polyester, staal of aluminium, reparatie en onderhoud

### Scheepswrappen



Specialist in het aanbrengen van folie op maat op romp en opbouw

### Duikshop



Winkel en service uitrusting sportduiken

### Hengelsportwinkel



Winkel en service hengelsportartikelen, inclusief speciale vaartuigen en apparatuur

## Interessante opties voor eventuele projectlocaties

### Expert / taxateur



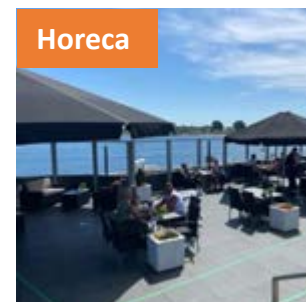
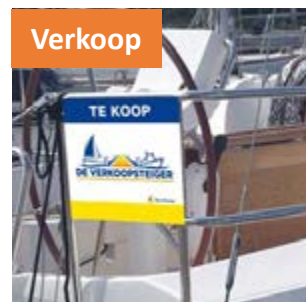
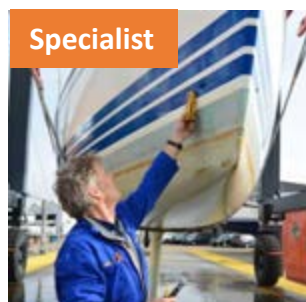
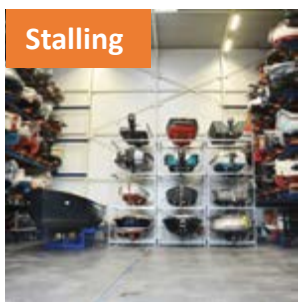
schat schepen en schade op waarde op basis van ervaring en onderzoek

### Specialist diversen



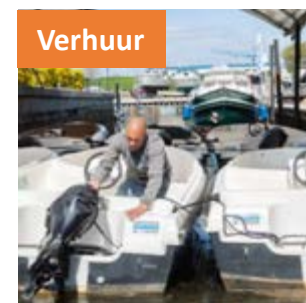
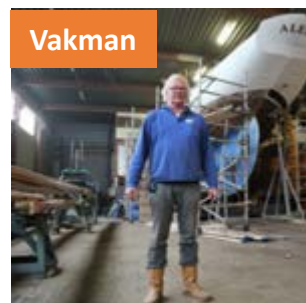
Specialist voor bijvoorbeeld ramen, masten, stagen, roeren etc.

# Verkenning grondwaarde / investeringen / functies



> €100

> €300



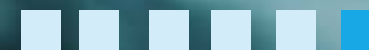
# Marktconsultatie



## Marktconsultatie

Dit document met mogelijke uitgangspunten, ideeën en verkenningen vormt de basis om in gesprek te gaan. Wij hebben daarvoor meerdere opties beschikbaar, net wat onze gesprekspartners het beste past. Wij gaan op basis van dit document in ieder geval in gesprek met een aantal specialisten en mogelijke deskundigen.

Daarnaast worden marktpartijen uitdrukkelijk uitgenodigd om met ons mee te denken en feedback te geven op de locatie, de ideeën, de mogelijke randvoorwaarden en de gepresenteerde ambitieniveaus. Dat kan via een online link met vragenlijst, via de mail, middels een telefonisch interview, via MS teams of eventueel face to face op locatie (beperkt aantal gesprekken). U kunt daarbij zelf aangeven of u wilt dat u input met of zonder uw naam en bedrijfsgegevens met de opdrachtgever wordt gedeeld.



## Marktconsultatie: centrale vragen

1. Wat is uw situatie en betrokkenheid bij deze locatie en ontwikkelingsmogelijkheid?
2. Ziet u kansen voor ontwikkeling van een bedrijfslocatie op deze plek?
3. Welke activiteiten zouden er naar uw smaak moeten landen op deze plek?
4. Onderschrijft u de thema's voor deze locatie?
5. Zijn er thema's die volgens u niet haalbaar of wenselijk zijn?
6. Onderschrijft u de functionele ambitie voor deze locatie?
7. Onderschrijft u de geschetste beeldkwaliteit en ambitie voor deze locatie?
8. Zijn er elementen in de beeldkwaliteit die niet haalbaar of wenselijk zijn?
9. Wat vindt u van de wijze waarop water wordt 'toebedeeld' als dat onderdeel wordt van de locatie?
10. Wat vindt u van de beperking om geen kraan in eigen beheer te mogen plaatsen?
11. Wat vindt u van de gedachte rond splitsing van de kavel of de gebruikers?
12. Ziet u kansen voor uw eigen onderneming om hier naar toe te verplaatsen, zich te vestigen of hier een vestiging te openen?
13. Voor welke bedrijfsactiviteiten zou u zelf op deze plek interesse hebben?
14. Hoeveel water, land, toegang en buiten-ruimte hebt u hier voor nodig?
15. Op welke termijn (op zijn vroegst en op zijn laatst) zou u deze activiteit hier willen vestigen?
16. Zijn er andere aspecten die u de gemeente Maasgouw mee zou willen geven voor deze marktconsultatie?
17. Wat zijn eventuele wensen betreffende de relatie tussen deze plek en het dorp Wessem / Maasboulevard?



## Vervolgstappen

In het voorjaar van 2022 gaan we in gesprek met marktpartijen over ambities, mogelijkheden en ideeën zoals geformuleerd. Er wordt gesproken met deskundigen en met lokale en andere ondernemers.

Op basis van de uitkomsten wordt advies gegeven aan de gemeente Maasgouw en het Project Nautische Boulevard over de voorwaarden en de mogelijke (soorten) kandidaten. Daarna volgt mogelijke aanpassing van de ruimtelijke mogelijkheden en selectie van kandidaten.

