

# Bouwlocatie Nautische Boulevard Wessem



Ontwikkel-  
locatie



Voorterrein  
Nautische  
Boulevard  
Wessem



Schakel tussen  
dorp, water en  
nautische  
bedrijvigheid



In het hart  
van het  
omvangrijke  
Maasplassen-  
gebied

# Welkom in dé watersportregio van Limburg

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 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 midden in het Maasplassengebied, aan de autosnelweg A2. Hierdoor is Wessem zowel via het water als de weg eenvoudig bereikbaar.

## Aantrekkelijk en kansrijk

- Circa 3000 hectare water
- Rivier in zomerstand gestuwd, met beperkte stroming
- Circa 20 plassen, ieder met een eigen karakter
- Circa 8000 ligplaatsen in het water, verdeeld over deelgebieden
- Circa 3000 boten in stalling binnen en buiten
- Groeiende markt ligplaatsen (Duitse markt)
- Beperking of verdwijnen watersportservice elders in regio (Roermond) door stadsontwikkeling



# Samen ondernemen binnen hét watersportservicecluster van Limburg

De gemeente Maasgouw ontwikkelt samen met partners de Nautische Boulevard. De ondernemers zijn verenigd in een bedrijvenvereniging en dragen 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. Steeds meer bedrijfslocaties zijn omgeturnd naar bedrijvigheid ten behoeve van de watersport. Ook bestaande bedrijven zetten de waterrecreatie steeds meer centraal in de bedrijfsvoering.

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



Samen met collega's  
werken aan de  
**ONE STOP SHOP**  
voor de watersporter

## Samen sterk

Binnen de Nautische Boulevard worden nu al veel diensten voor de watersporter aangeboden. Er zijn enkele grote jachthavens met bijbehorende voorzieningen. Er zijn diverse soorten boten te huur en er is horeca aan het water. Maar ook de 'Business behind the boat' is sterk vertegenwoordigd met stalling, reparatie, onderhoud en diverse specialisten. Samen bedienen de bedrijven een regionale of zelfs bovenregionale markt.



# Ontdek het potentieel van de groeiende watersportmarkt

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. Na de Coronacrisis laat de bezettingsgraad van jachthavens weer een stijging zien.



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 voor 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.



## Ligplaatsbezetting

- 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
- Variatie in soorten ligplaatsen groeit, nieuwe combinaties met landactiviteiten mogelijk

**Conclusie: Groeimarkt met potentie**



## Stallingscapaciteit

- De capaciteit van stalling binnen is 896
- De capaciteit van stalling buiten is 1699
- Groeiende capaciteit in Wessem
- Capaciteit stalling en service verdwijnt grotendeels uit Roermond Haven La Bonne Aventure
- Huidige stallingsbedrijven bieden beperkte aanvullende services

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

# Ontwikkellocatie als schakel tussen dorp, Maas en nautisch werklandschap

In het hart van het groeiende watersportgebied Maasplassen, is nu een toplocatie beschikbaar.

## Partner gezocht

De gemeente Maasgouw is eigenaar van het terrein dat de schakel vormt tussen het dorp, het water en de watersportbedrijvigheid. Voor deze unieke locatie wordt een partner gezocht. De gemeente past op dit moment het bestemmingsplan aan en geeft met een beeldkwaliteitsplan de ambitie weer voor deze unieke plek. Gezocht wordt naar een partner die deze toplocatie wil ontwikkelen door het realiseren van representatieve en passende bebouwing met de juiste functies en uitstraling.

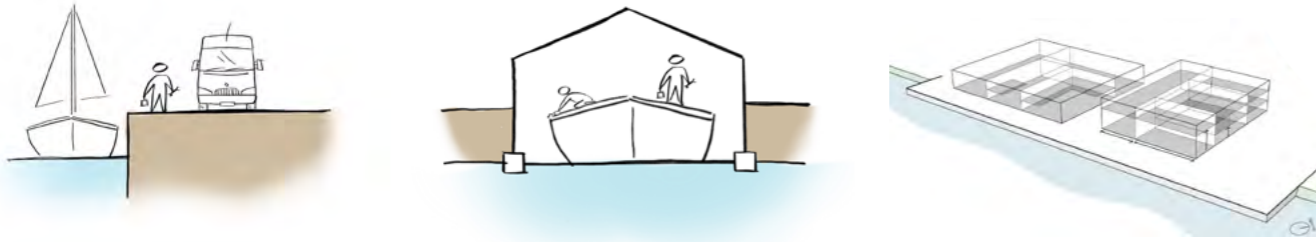


## De feiten op een rijtje

- Bestemming watersportgebonden bedrijfsactiviteiten
- Bouwvlak ruim 5000 m<sup>2</sup>
- Ontwikkeling door één partner, later is deelverkoop of verhuur mogelijk
- Representatieve uitstraling per gevel verschillend
- Verkoop van de grond, oppervlakte op basis van ontwerp
- Flexibel ingedeeld voor kleinere en grotere aanbieders, samen sterk!
- Grenzend aan het water
- Ingang Mauritshaven
- 50 m werkstrook voor aanvullende functies
- Water in erfpacht, nader te bepalen
- Mogelijkheden voor ondersteunende horeca
- Mogelijkheden volumineuze detailhandel
- Mogelijkheden ondersteunende detailhandel watersport

**De ontwikkelaar en de gemeente maken samen het beste plan voor deze locatie.**

# Kansen voor ontwikkeling



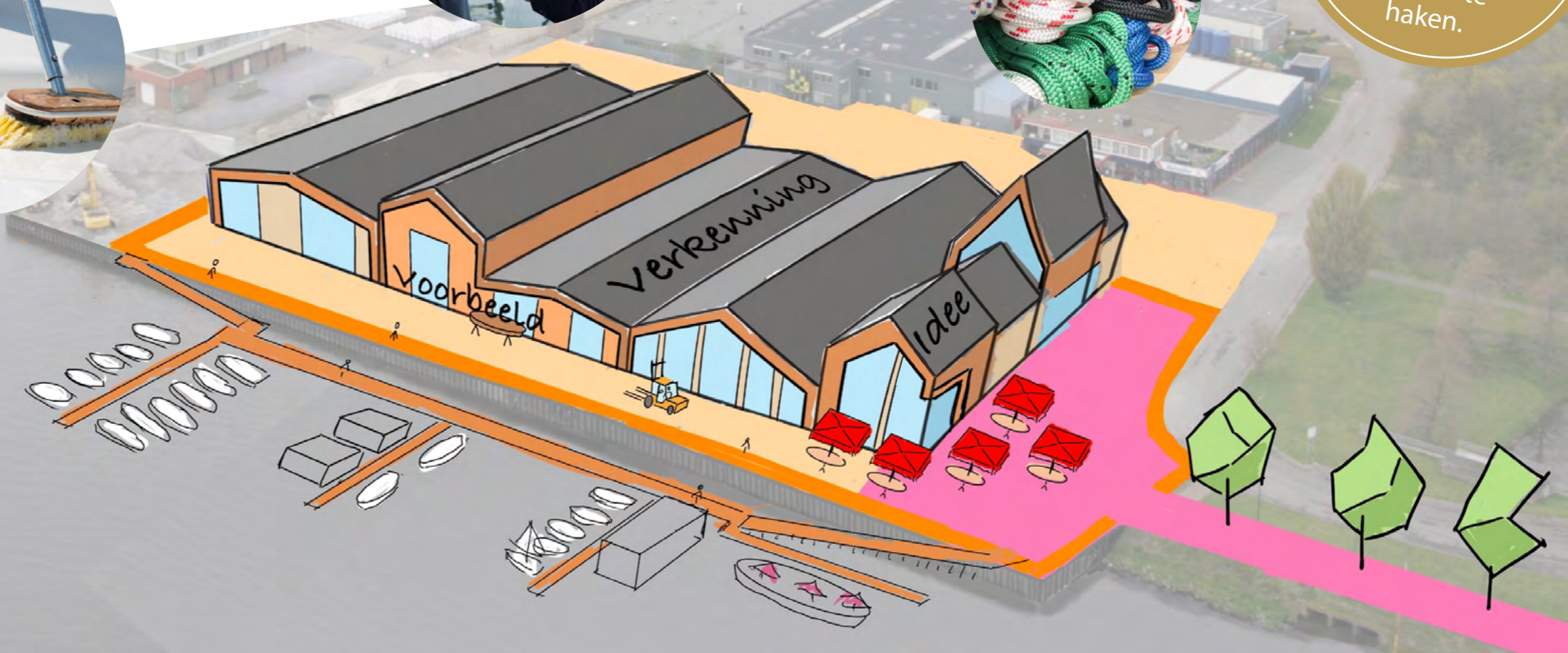
## Wordt u onze partner voor deze ontwikkellocatie?

De gemeente Maasgouw zoekt een partner om deze ontwikkeling te realiseren. Daarvoor is een procedure uitgewerkt. Deze loopt gelijk op met de vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan dat voor deze locatie gemaakt wordt.

De gemeente zoekt een partner die proactief deze toplocatie verder kan ontwikkelen. Een kartrekker die de nek uit durft te steken en die samen met de gemeente, en eventuele toekomstige gebruikers, het meest passende plan wil maken voor deze locatie. Na vaststelling van dit plan wil de gemeente de grond aan de ontwikkelaar verkopen. De stukken voor de procedure zijn uitgewerkt en vanaf 15 oktober online beschikbaar. Deze stukken zijn leidend in de procedure en beoordeling.

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

**Kleine ondernemer en geïnteresseerd in deze ontwikkeling?**  
Bezoek de website voor mogelijkheden om aan te haken.



# Wordt u de drijvende kracht achter deze toplocatie?

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