



Visiedocument

“Herstructureringsaanpak

Natte Bedrijventerreinen Maasgouw 2013-2018”

Versie 2.1

d.d. 29 april 2013

1. Inleiding

De Gemeente Maasgouw, Ontwikkelingsmaatschappij Midden-Limburg BV (OML) en de Limburgse herstructureringsmaatschappij voor Bedrijventerreinen BV (LHB) hebben begin 2013 afgesproken een herstructureringsaanpak op te stellen voor de natte bedrijventerreinen in Maasgouw. De aanpak dient te leiden tot concrete herstructureringsprojecten in de periode 2013-2018.

In dit kader is het nodig te beschikken over een richtinggevend document. Hiervoor hoeft geen nieuwe visie te worden ontwikkeld, maar dient vooral bestaand beleid vertaald te worden in een document waarbij bekeken wordt welke beleidsuitgangspunten in de periode 2013-2018 ook daadwerkelijk tot realisatie gebracht kunnen worden. Een analyse van bestaand beleid is vastgelegd in een afzonderlijk document dat als Bijlage 1 is toegevoegd: Beleidsanalyse Herstructurering Bedrijventerreinen Maasgouw.

Om te kunnen inschatten welke beleidsuitgangspunten in de periode 2013-2018 tot realisatie kunnen worden gebracht hebben er tal van gesprekken met ondernemers op de bedrijventerreinen plaatsgevonden. Tijdens die gesprekken is getoetst hoe de ondernemers denken over het beleid en - vooral - hoe zij hun eigen toekomst zien, al dan niet in relatie tot het voorgenomen beleid.

De genoemde documenten vormen het vertrekpunt voor de onderhavige visie voor de korte termijn (2013 – 2018). Meer nog dan richtinggevend beoogt deze visie een mogelijke aanpak te schetsen, op basis waarvan een aantal concrete projecten tot uitvoering kan worden gebracht. Die concrete projecten zullen na vaststelling van dit Visiedocument en het afsluiten van een Samenwerkingsovereenkomst tussen de Gemeente Maasgouw, OML en LHB in een apart Uitvoeringsprogramma Herstructurering Natte Bedrijventerreinen Maasgouw worden uitgewerkt.

2. De economie van Maasgouw - verleden, heden en toekomst

Verleden

Begin vorige eeuw was Maasgouw nog voornamelijk een agrarisch gebied met een aantal dorpjes en stadjes direct aan de Maas dan wel op de wat hoger gelegen Maasterrassen. De Maas was amper bevaarbaar. Tot aan Maasbracht kon er met schepen gemakkelijk gevaren worden. Vandaar dat Maasbracht ook de logische plek was om de steenkool die gewonnen werd in de noordelijke mijnstreek te verschepen voor verdere distributie in Nederland. Door deze overslag van spoor op schip ontwikkelde zich bij de boerenederzetting Maasbracht een haven en een levendige scheepsbouwindustrie. Maasbracht groeide uit tot de grootste binnenvaarthaven van Nederland. Niet voor niets was één van de grootste schippersbeurzen van Nederland in Maasbracht gevestigd. Dat trok ook vele ondernemers aan die diensten aanboden aan de scheepvaart. Maasbracht groeide daarom uit tot een belangrijke plek waar naast op- en overslag ook reparaties en onderhoud aan schepen werd uitgevoerd. Ook kende Maasbracht 2 schippersinternaten waardoor Maasbracht voor vele schippers hun echte 'thuishaven' werd.

Nadat het Julianakanaal was gegraven, konden de schepen doorevaren tot aan Maastricht. Maar de functie van Maasbracht bleef. Sterker nog, deze werd zelfs nog enigszins versterkt door het sluiscomplex, dat het Julianakanaal toegankelijk maakte.

Na de sluiting van de kolenmijnen in de jaren 60 van de vorige eeuw was het niet gedaan met de economie in Maasgouw. De zand- en grindwinning bracht nieuw leven in de brouwerij. Een deel van de al gevestigde bedrijvigheid paste zich hier op aan door zich van scheepsbouw en -reparatie toe te spitsen op de bouw van baggermolens en onderdelen voor baggermolens.

Na decennia van zand- en grindwinning, waarvan de plaatselijke bevolking niet alleen profijt maar ook veel overlast heeft gehad, komt aan het eind van vorige eeuw ook aan deze vorm van delfstoffenwinning een einde, ook al zijn op een enkele plek deze activiteiten nog een paar jaren aan de gang. Hierdoor is een groot deel van de op- en overslag komen te vervallen.

In 1998 komt er vanwege wetswijziging ook een einde aan de enkele nog overgebleven schippersbeurzen in Nederland, waaronder die in Maasbracht.

De gevestigde scheepsindustrie, vooral gericht op de service en reparatie aan schepen, is nog steeds sterk aanwezig in Maasbracht, al zoekt een aantal ondernemers steeds vaker haar heil in de wereld van de pleziervaart (jachtbouw en service/reparatie/onderhoud aan plezierjachten als ook jachthavens).

Heden

Maasgouw heeft nog steeds een economie die grotendeels is gebaseerd op de scheepvaart. Vooral voor de scheepsreparatie (beroeps- en pleziervaart), als ook de scheepsbouw (pleziervaart) en de industrie die gelieerd is aan de delfstoffenwinning, is "Maasbracht" nog steeds één van de belangrijkste plekken in Nederland. Het zijn weliswaar geen reusachtige bedrijven, maar het is nog steeds een levendig netwerk van kleinere en middelgrote ondernemingen die bekend staan vanwege de hoge kwaliteit die ze bieden. Deze industrie kent elkaar goed en weet elkaar daardoor ook steeds weer te vinden, teneinde met elkaar en met gebruikmaking van elkaars kracht en kwaliteiten ook grote opdrachten aan te kunnen. Een deel van de ondernemers heeft de laatste decennia de omslag gemaakt naar nieuwe markten: ze zijn plezierjachten gaan bouwen, exploiteren een jachthaven of maken machines voor andere branches dan de scheepsbouw en delfstoffenwinning.

Daarnaast is er van oudsher een levendige toeristenindustrie, voornamelijk geconcentreerd in de cultuurhistorisch waardevolle kernen als Thorn en Wesse en in de hoger gelegen natuurgebieden zoals Beegderheide. Aan de oevers van de uitgebaggerde Maasplassen is een aantal vakantieparken ontstaan, maar deze hebben nog niet echt de allure om als toeristische trekpleister te fungeren. Er is ook al een aantal water recreatieve voorzieningen aanwezig, maar ook die kunnen eveneens nog wel een kwaliteitsimpuls gebruiken.

Blik naar de toekomst

Ook al is "Maasbracht" niet meer de grootste binnenhaven van Nederland - Holtum-Noord heeft deze positie overgenomen - toch neemt "Maasbracht" nog steeds een vooraanstaande plek in binnen de Nederlandse binnenvaart, met name vanwege de aanwezigheid van ondernemingen die bekend staan vanwege hun hoge service- en kwaliteitsniveau. Daarom zal er hoe dan ook nadrukkelijk aandacht blijven voor het behoud van deze unieke industrie, die nog steeds goed is voor circa 550 arbeidsplaatsen.

Vanwege de veranderde markten is de industrie zich ook al jaren geleden gaan oriënteren op andere mogelijkheden. Zo heeft een deel van de scheepsvaart (-gerelateerde) industrie zich omgevormd in de richting van de pleziervaart. Kleinere boten worden thans gebouwd en verkocht in Maasbracht.

De zeer hoogwaardige servicebedrijven zijn thans ook gespecialiseerd in plezierjachten. Een aantal bedrijven is een jachthaven gaan exploiteren etc. De op- en overslagbedrijven zijn nog steeds trouw gebleven aan de natte bedrijventerreinen in Maasbracht en omgeving. Dit heeft vooral te maken met het feit dat er hier een goed knooppunt ligt met (kade)faciliteiten en benodigde milieuruimte, al zijn voor de milieuruimte onder de huidige omstandigheden de grenzen bereikt. Maar vanwege het afgesloten tijdperk van de zand- en grindwinning worden thans grondstoffen overgeslagen die niet meer direct uit de nabijheid worden gewonnen.

Door het einde van de zand- en grindwinning is er een Maasplassengebied ontstaan dat zeer interessant is voor de pleziervaart en andere vormen van toerisme. Niet voor niets is 'toerisme speerpunt van beleid voor Maasgouw'. De gemeenten in Midden-Limburg, ondersteund door de Provincie Limburg, hebben gezamenlijk de ambitie om van de Maasplassen een 'top-waterrecreatiegebied' te maken.

De herstructurering van de natte bedrijventerreinen zal ook in deze context moeten worden gezien. Ingespeeld kan worden op de nieuwe markten die de ondernemers zelf al aan het opzoeken zijn, gebruikmakend van de leidende positie die Maasbracht binnen de binnenvaart nog steeds heeft. Het gaat hierbij om de mogelijkheden die de groeiende pleziervaart hen wellicht biedt.

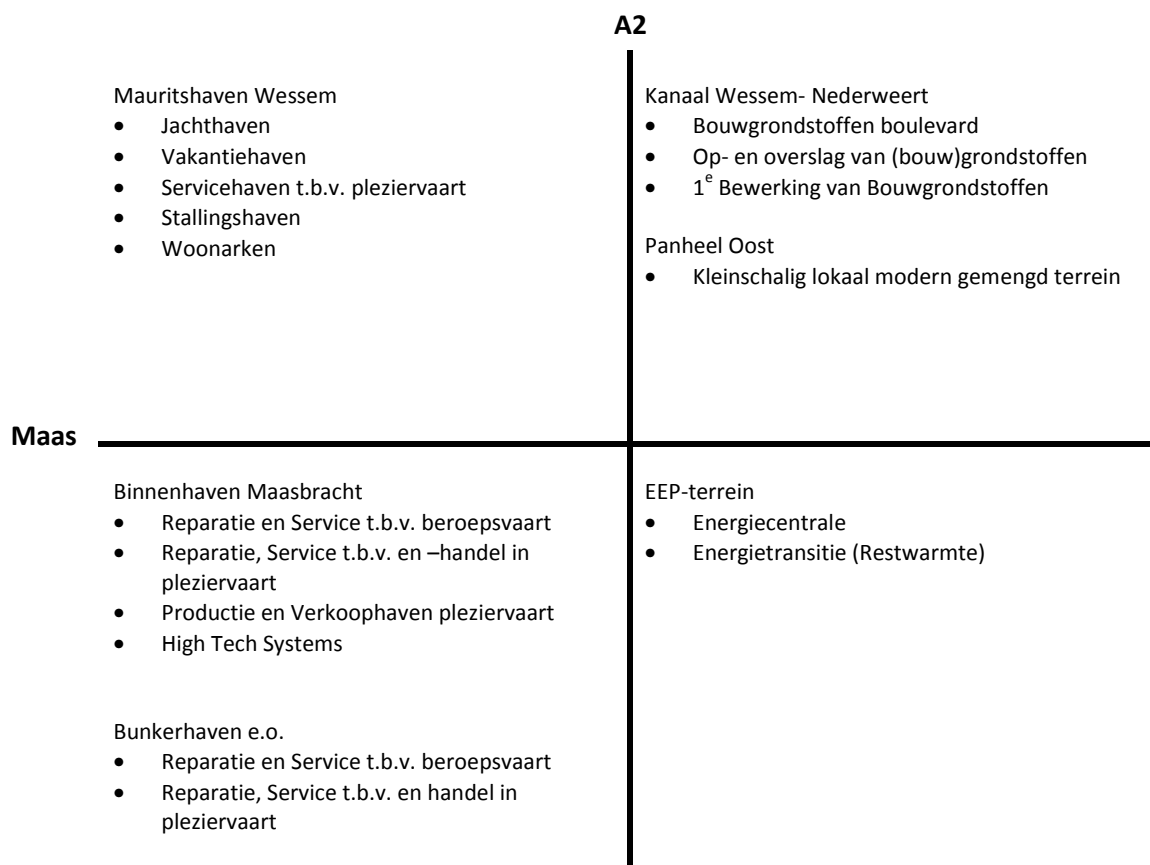
3. Toekomstvisie per nat bedrijventerrein

De herstructureringsaanpak natte bedrijventerreinen Maasgouw richt zich op:

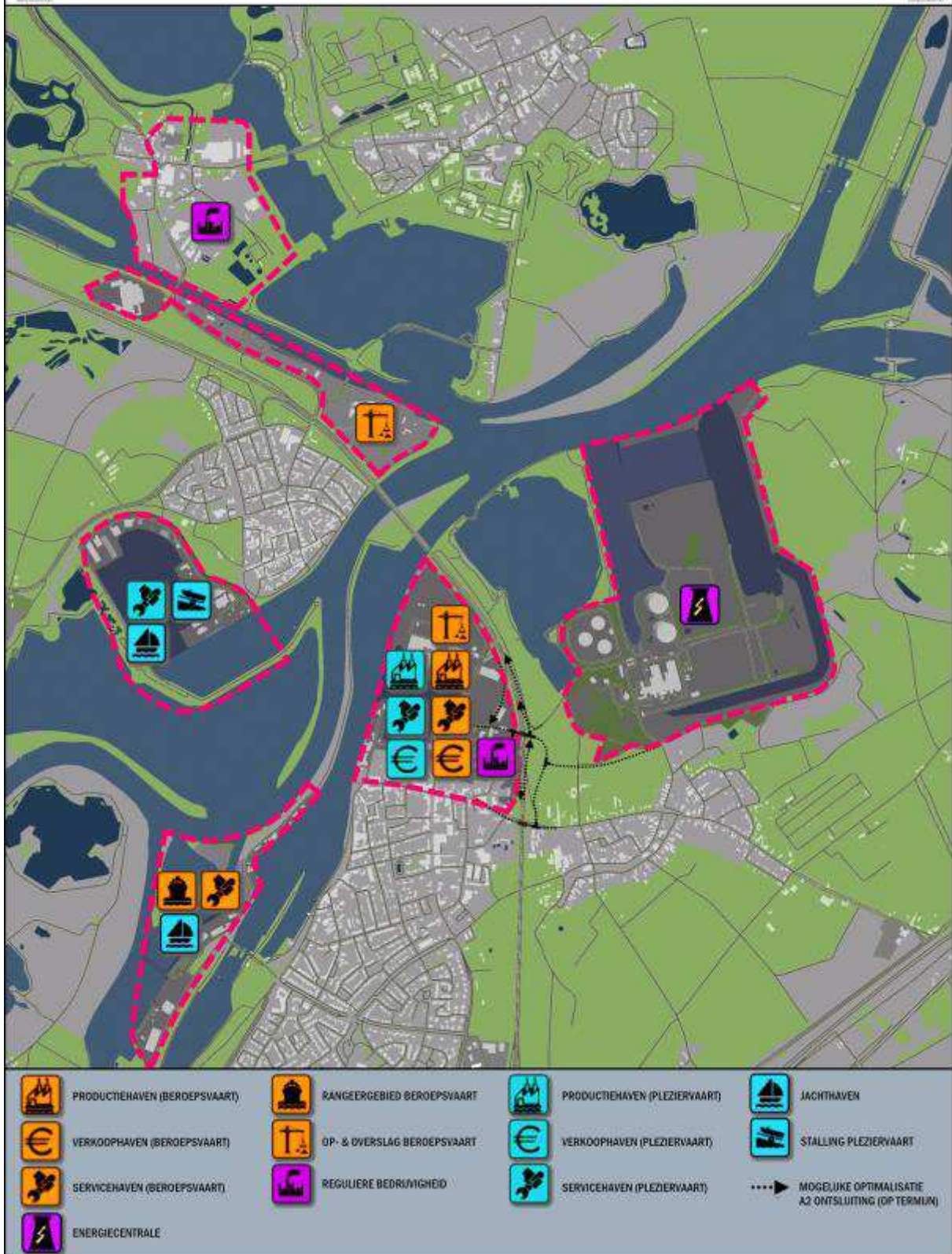
- Binnenhaven Maasbracht (Koeweide / Battenweg)
- Mauritshaven Wessem
- Bedrijventerrein Kanaal Wessem-Nederweert.
- Bedrijventerrein Bunkerhaven e.o. (Oude Maas en Bunkerhaven)
- Bedrijventerrein EPZ centrale
- Bedrijventerrein Panheel-Oost

3.1. Integrale visie in 4 kwadranten

Maasgouw ligt in het hart van het Maasplassengebied. Het gebied wordt hier doorsneden door de Maas en de A2. Hierdoor ontstaan vier kwadranten met het volgende eindbeeld. Voor de uitwerking in projecten beperken wij ons tot de periode 2013-2018. Daarvoor verwijzen wij naar hoofdstuk 4.



Het voorgaande is ook in kaart gezet:



3.2. Kwadrant: Binnenhaven Maasbracht / Bunkerhaven e.o.

Veel van de scheepsbouw en scheepsbouwgerelateerde bedrijvigheid is hier van oudsher gevestigd en staat in de Nederlandse Binnenvaart nog steeds zeer hoog aangeschreven. Een Nederlandse binnenschipper vertrouwt zijn schip ("zijn alles") slechts aan enkele dienstverleners toe en in Maasbracht zit een cluster van zeer gerenommeerde bedrijven die dit vertrouwen geniet.

Het streven zou erop gericht moeten zijn om de scheepswerven in de Binnenhaven van Maasbracht binnen de grenzen van de mogelijkheden voldoende ruimte te bieden, zodat de binnenvaart-schippers voor reparatie of service altijd in Maasbracht welkom blijven.

De Binnenhaven is echter gelegen tegen de woonbebouwing van het dorp Maasbracht, waardoor het een uitdaging moet blijven om zoveel als mogelijk de scheepsindustrie in de Binnenhaven gevestigd te laten blijven, zonder dat er ontoelaatbare overlast ontstaat voor bijvoorbeeld omwonenden. Dat de gemeenschap van Maasbracht al jaren gewend is op deze manier te leven is daarbij positief.

De Binnenhaven Maasbracht is gelegen op een geluidgezoneerd industrieterrein. Met een geluidzone wordt rechtszekerheid geboden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluidsproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van de geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun geluidruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe.

Uit de actualisatie van het zonebeheer blijkt dat ten aanzien van het Industrieterrein Koeweide te Maasbracht de toegestane geluidbelasting op enkele punten wordt overschreden. Dit betekent dat het industrieterrein akoestisch gezien "op slot zit". Daar staat tegenover, dat nog niet alle kavels, waarop een zogenaamde "grote lawaaimaker" (o.a. Scheepswerf) is toegestaan in gebruik zijn. Voor deze nog niet in gebruik zijnde kavels is het de geluidboekhouding wel geluidruimte gereserveerd.

Ten aanzien van de overschrijding van de geluidzone van industrie Koeweide te Maasbracht dient, volgens de Wet geluidhinder, aangegeven te worden hoe deze overschrijdingen worden opgelost. Hiervoor zijn verschillende oplossingen mogelijk. Deze oplossingen zijn beschreven in het geluidreductieplan dat deel uitmaakt van het zonebeheersplan dat op 4 september 2012 door het college van B&W is vastgesteld. Onderzocht zal worden, of aan deze oplossingen in het kader van de aanpak Herstructurering Natte Bedrijventerreinen bijgedragen kan worden.¹

De Bunkerhaven e.o. is wellicht verder van de woonomgeving gelegen dan de Binnenhaven van Maasbracht, maar kent ook de nodige planologische beperkingen vanuit de ligging in / nabij het (over)stroomgebied van de Maas. Hierdoor zijn bebouwingsmogelijkheden beperkt. Echter huisvest dit gebied een aantal bedrijven dat ook behoort tot het cluster van bedrijvigheid dat hoog staat aangeschreven in de Nederlandse binnenvaart. Service en reparatie aan binnenvaartschepen is bij uitstek geschikt in dit gebied, al moet de vaargeul hierdoor niet beperkt worden.

¹ Voor een uitvoerige uiteenzetting over de geluidsproblematiek wordt verwezen naar bijlage 2 bij dit visiedocument.

Kwadrant: Binnenhaven Maasbracht / Bunkerhaven e.o.

Doel: Versterken van met name de scheepindustrie

- *Scheepsbouw*
- *Reparatie en Service t.b.v. beroepsvaart*
- *Reparatie, Service t.b.v. en handel in pleziervaart*
- *Productie en Verkoophaven pleziervaart*
- *High Tech Systems*

3.3. Kwadrant: Mauritshaven Wessem

De Mauritshaven is het voorbeeld hoe een voormalige industriële haven zich gedurende de jaren heen heeft omgevormd tot een haven die vooral gericht is op de pleziervaart. Industrie die voorheen gericht was op de beroepsvaart heeft zich omgevormd richting de pleziervaart. Service en reparatie t.b.v. de pleziervaart, maar ook de komst van de functie jachthaven, is hier het gevolg van. De laatste jaren heeft ook een toeristische ontwikkeling plaatsgevonden, door onder andere de aanwezige camping en Comfortships.

Vanuit diverse beleidsvisies wordt deze beweging onderkend en wordt gestreefd deze voort te zetten. Uiteindelijk is de wens om de Mauritshaven te transformeren tot een 'botenboulevard', waardoor het in potentie een kernfunctie kan vervullen binnen de waterrecreatie op de Maasplassen. Een aantal niet aan de pleziervaart gerelateerde bedrijven zou dan echter uitgeplaatst moeten worden. De meeste van deze bedrijven zijn min of meer footloose. Echter een aantal daarvan niet. En laat daar nu net een paar zeer beeldbepalende bedrijven bij zijn. Actief verplaatsen van deze bedrijven lijkt niet aan de orde in de periode 2013 – 2018. Alleen indien bij deze bedrijven sprake is van een 'natuurlijk momentum' kan bekeken worden hoe om te gaan met een eventuele herontwikkeling van deze locaties.

Kwadrant: Mauritshaven Wessem

Doel: De Mauritshaven dient een icoon te worden binnen de Maasplassen Midden-Limburg door het versterken van de functies:

- *Jachthaven*
- *Vakantiehaven*
- *Servicehaven t.b.v. pleziervaart*
- *Stallingshaven*
- *Woonarken*

3.4. Kwadrant: Kanaal Wessem-Nederweert en Panheel Oost

Bedrijventerrein kanaal Wessem-Nederweert is op een relatief smalle strook gelegen, waar achter een groene gordel reeds een aantal bedrijven is gevestigd die zich bezig houden met op- en overslag, als ook de (eerste) bewerking van 'bouwgrondstoffen'. Hoewel de kern Wessem in de nabijheid gelegen is, hebben deze bedrijven hier een prima plek. De laad- en losfaciliteit dient uitgebreid te worden, zodat alle kavels prima geoutilleerd zijn voor op- en overslag van deze grondstoffen. De installaties mogen hoog zijn. Ze liggen op een zichtlocatie. Aan de ondernemers ter plaatse om (nieuwe) installaties positief te laten opvallen of visueel in te pakken (ommantelen), waarbij dat laatste ook dient als 'scherm' voor eventueel vrijkomend stof.

Doordat enkel een waterplas is gelegen tussen deze bedrijvenstrook en een aantal woonwijken in Heel bestaat de kans dat geluid via het water gemakkelijk weerkaatst wordt. Hier zou misschien een natuurlijke geluidafschermende voorziening gecreëerd kunnen worden.

Over dit bedrijventerrein loopt een recreatieve fietsroute. Deze dient een betere routing te krijgen, rekening houdend met de aanwezige bedrijfsactiviteiten c.q. verkeersbewegingen ten behoeve van deze bedrijfsactiviteiten. Ook dient er een groene afscherming te komen tussen de bedrijven en deze fietsroute.

Bedrijventerrein Panheel Oost kenmerkt zich door een mix van bedrijfskavels en woningbouw. Mogelijk zal hier een gebiedsontwikkeling plaatsvinden, voortkomend uit het Edelchemie-dossier en een mogelijke verplaatsing van de waterzuivering. In de Structuurvisie Maasgouw 2030 wordt de mogelijkheid opgehouden voor het afgraven van de verontreinigde gronden. Gelet op de aard van het gebied wordt ernaar gestreefd omvang, aard en vormgeving van de bedrijven enerzijds te laten harmoniëren met het woon- en recreatiemilieu en anderzijds deze terughoudend in het landschapsbeeld te voegen.

Voor de korte termijn worden er voor Panheel Oost geen projecten in het kader van de herstructurering van de natte bedrijventerreinen voorzien. Mocht hier binnen de programmaperiode verandering in komen, dan wordt dit terrein alsnog in het programma opgenomen.

Kwadrant: Kanaal Wessem-Nederweert & Panheel Oost

Doel: Behoud en wellicht versterken van de bestaande functie, rekening houdend met omliggende functies.

Het bedrijventerrein Kanaal Wessem-Nederweert wordt verder doorontwikkeld tot de 'bouwgrondstoffenboulevard'.

- *Bouwgrondstoffen boulevard*
- *Op- en overslag van (bouw)grondstoffen*
- *1^e Bewerking van Bouwgrondstoffen*

Panheel Oost blijft een kleinschalig modern gemengd bedrijventerrein passend bij de aanwezige woonomgeving

3.5. Kwadrant: EEP-terrein

In dit kwadrant is nu nog alleen de Clauscentrale (RWE) gevestigd, een start-stop-centrale, die van cruciaal belang is bij duurzame energieopwekking. De centrale is rechtstreeks aangesloten op het internationale transportnet en is van groot belang in de Europese markt voor energieleveranciers.

Uitbreiding van de Clauscentrale is reeds in voorbereiding en zal gepaard gaan met de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg, welke direct zal aantakken op de A2. Hierdoor zal de overlast voor de nabijgelegen woonomgeving beperkt worden.

Door middel van een verbinding onder de A2 door (op termijn) kan ook Kwadrant Binnenhaven Maasbracht (Koeweide/Battenweg) effectiever ontsloten worden. Hier wordt thans een studie naar verricht. Uitvoering van deze ondertunneling zal hoogstwaarschijnlijk niet plaatsvinden in de periode 2013-2018.

De aanwezigheid van de Clauscentrale biedt wellicht kansen voor andere bedrijvigheid vanwege de enorme hoeveelheid van restwarmte. Uitdaging is deze restwarmte te benutten door middel van de ontwikkeling van een warmtenet, al dan niet in combinatie met andere technologieën voor warmteopslag en -transport. Er zal hierdoor echter nauwelijks nieuwe bedrijvigheid ontstaan in dit kwadrant, aangezien het meer om infrastructurele aanpassingen gaat.

Kwadrant: EEP-terrein

Doel: Het faciliteren van de gewenste uitbreiding van de energiecentrale in combinatie met het verbeteren van de infrastructuur t.b.v. betere afwikkeling van verkeers- en restwarmtestromen.

- *Uitbreiding Energiecentrale*
- *Energietransitie (Restwarmtenet)*

4. Projectenplan

4.1. Uitvoeringsprojecten Natte Bedrijventerreinen Maasgouw 2013-2018

Voor het uitwerken van de verschillende uitvoeringsprojecten in het voorliggende projectplan hebben onderstaande partijen in een projectgroep samengewerkt.

1. Gemeente Maasgouw
2. OML
3. LHB

De uitvoeringsprojecten worden op hoofdlijnen beschreven. Een nadere uitwerking van de projecten zal plaatsvinden in de planvormingsfase, die op de fase van visievorming moet volgen.

De genoemde uitvoeringsprojecten hebben als uitgangspunt om in een korte tijdsspanne, lopende van 2013-2018, tot realisatie (herstructurering) te komen. De reeds genoemde partijen moeten richting realisatie samen werken met onder andere private partijen (vastgoedeigenaren, ondernemingen gevestigd op het bedrijventerrein) als ook (semi-)publieke partijen zoals Provincie en Rijkswaterstaat.

Benoemde Uitvoeringsprojecten kunnen individueel worden opgepakt. Echter verdient het de aanbeveling om, bij elkaar rakende projecten, te onderzoeken op mogelijk synergie-effecten of kostenbesparing.

Verbeterprojecten en businesscases

Het type (karakter) per project kan behoorlijk verschillen. Incidenteel betreft het projecten, die vooral te maken hebben met inrichtingsvraagstukken van het openbaar gebied. Het gaat hierbij vooral bij de afwegen welke maatregelen uitgevoerd dienen te worden, passend binnen een maximaal te organiseren bedrag. Daarbij gaat het vooral ook om het vinden van dekking van de kosten. In dat geval spreken we van 'verbeterproject'.

Indien het gaat om projecten waarin ook opbrengsten kunnen worden gegenereerd, dan spreken we over een 'businesscase'. Hierbij gaat het om het afwegen van kosten tegen de (mogelijke) baten waarbij nadrukkelijker nagedacht moet worden over mogelijke verdienmodellen en mogelijke (ontwikkel)risico's.

4.2. Uitvoeringsprojecten

Op de navolgende pagina's zijn de volgende uitvoeringsprojecten gedefinieerd:

Kwadrant: Binnenhaven Maasbracht

1. Verruimen mogelijkheden scheepsindustrie op natte kavels
 - a. Onderzoek planologische maatregelen
 - i. Verplaatsen "zware bestemmingen"
 - ii. Verplaatsen "bedrijven"
 - iii. Verplaatsen "milieugevoelige objecten"
 - iv. Combi van I, II, III
2. Herontwikkeling braakliggende c.q. incurante kavels
 - a. Inventarisatie bouwkundige staat opstallen incl. asbestonderzoek
 - b. Inventarisatie bodem (kwaliteit en gesteldheid)
 - c. Opstellen Businesscase
3. Doorontwikkelen nieuwe noordelijke havenarm
 - a. Onderzoek ruimtelijke (on-)mogelijkheden
4. Opknappen openbaar gebied / verbeteren infrastructuur / Face lift (waar nodig)
 - a. Met name in deel ten noorden van de binnenhaven.
5. Handhaving illegale woonsituaties

Kwadrant: Mauritshaven Wessem:

6. Mauritshaven doorontwikkelen tot Botenboulevard
 - a. Marketing traject inclusief bewegwijzering
 - b. Onderzoek planologische maatregelen
 - i. Optimaliseren bestemmingsplan t.b.v. Botenboulevard
7. Opschonen Mauritshaven
 - a. Handhaving illegale situaties
8. Verplaatsen van Footloose bedrijvigheid
 - a. Alleen indien dit aansluit op een natuurlijk (privaat) momentum
 - b. Voortbordurend op gesprekken met gevestigde ondernemers
 - c. Aansluitend met mogelijke (nieuwe) initiatiefnemers

Kwadrant: Wessem-Nederweert:

9. Aanleg extra laad- en loskade of verlenging van de bestaande kade
 - a. Inventarisatie huidige voorziening
 - b. Ontwerpstudie + begroting nieuwe aanlegmogelijkheden
10. Verplaatsen op- en overslag activiteiten vanuit Mauritshaven en/of Binnenhaven Maasbracht
 - a. Planologisch juridische medewerking
 - b. Inventariseren mogelijkheden achterliggende locatie

11. Verplaatsen (jacht)haven gerelateerde activiteiten naar Mauritshaven en/of Binnenhaven Maasbracht
 - a. Planologisch juridische medewerking
 - b. Inventariseren mogelijkheden achterliggende locatie
12. Aanleg verbeterde recreatieve fietsroute
 - a. Zo veel mogelijk conflictvrij maken
 - b. Groene inpassing
13. Herontwikkeling Panheel Oost (indien sanering Edelchemie door middel van gebiedsontwikkeling zal plaatsvinden en/of waterzuivering binnen de programmaperiode wordt verplaatst naar een andere locatie)

Kwadrant: EEP terrein

14. Onderzoek aanleg infrastructuur t.b.v. benutten restwarmte
15. Onderzoek aanleg infrastructuur t.b.v. betere bereikbaarheid verkeer / betere verkeersafwikkeling inclusief mogelijke ondertunneling richting Binnenhaven Maasbracht

5. Vervolgtraject

Voor de toekomstige uitwerking/realisatie van de individuele uitvoeringsprojecten zal een samenwerkingsovereenkomst worden gesloten tussen de Gemeente Maasgouw, OML en LHB. Doel van de samenwerking zal zijn om met onder andere private partijen (vastgoedeigenaren, ondernemingen gevestigd op het bedrijventerrein) als ook (semi-)publieke partijen zoals Provincie en Rijkswaterstaat te komen tot een uitwerking van de uitvoeringsprojecten tot concrete business cases. Aan de planvorming zal op projectmatige wijze vervolg worden gegeven.

Bijlage 1: Beleidsanalyse Herstructurering Bedrijventerreinen Maasgouw

Voor de beleidsanalyse ten behoeve van de Herstructurering Bedrijventerreinen Maasgouw is gebruik gemaakt van de onderstaande documenten:

1. Strategische Regiovisie Het Oog van Midden-Limburg
2. Masterplan Maasplassen Maas en Meer
3. Structuurvisie Gemeente Maasgouw 2030
4. Herstructureringsagenda Midden-Limburg
5. Nautisch Programma van Eisen Maasplassen Midden-Limburg.

Strategische Regiovisie Het Oog van Midden-Limburg

In 2008 verscheen de strategische regiovisie Het Oog van Midden-Limburg van Riek Bakker. De strategische regiovisie legt een ambitie neer voor Midden-Limburg als waterrecreatiegebied van grote allure. Daarvoor moet er wel het een en ander gebeuren. Aangepakt zal er moeten worden, in gezamenlijkheid. Er zal ambitie getoond moeten worden. Schroom zal moeten worden afgelegd. Daarvoor is het nodig een aantal voorbeeldprojecten van de grond te tillen. In de strategische regiovisie staat het als volgt verwoord (blz. 18):

Voorbeeldprojecten

Onder het motto 'zien doet geloven', moeten op korte termijn de bovenregionale opgaven daadwerkelijk ter hand genomen worden. De afgelopen decennia is een ontwikkelingsstrategie gevolgd die wel gekarakteriseerd is als 'het opbouwen van een integrale postzegelcollectie via ruilbeurzen': het duurt lang, er zitten essentiële gaten die maken dat na jaren voortgang de waarde nog niet is toegenomen en de investeringen die het vergt, nemen met de tijd eerder af dan toe. Binnen de huidige beleidsmatige beperkingen die gemeenten en provincie elkaar opleggen (bijvoorbeeld op het terrein van natuurrealisatie), of waarmee zij akkoord gaan (bijvoorbeeld rond waterveiligheid in het Maasdal en de stap-voor-stap ontwikkelingsstrategie ten aanzien van de Maasplassen) is voor ondernemers populair gezegd geen rendement te behalen. Zij stappen of niet in, of ze gaan wel aan boord, maar alleen beperkt, soms zelfs symbolisch, om te voorkomen dat ze ooit de boot zouden missen. Het is aan de gemeenten en Provincie om de private partijen duidelijk te maken dat rendement wél te behalen is; dat instappen en investeren in Midden-Limburg loont. Hiervoor is een positief signaal nodig. Ruimte geven voor het versneld uitvoeren van een aantal voorbeeldprojecten is noodzakelijk.

De Maasplassen bieden ongekende mogelijkheden, maar ze moeten wel benut worden. De strategische regiovisie beschrijft het als volgt (blz. 33):

De afgelopen decennia heeft de ontwikkeling van het Maasplassengebied vooral in het teken gestaan van het realiseren van economische doelen en infrastructuur. Grootschalige ontgroningen en de hierop aansluitende herinrichtingen hebben het gebied blijvend een ander uiterlijk en karakter gegeven. De huidige inrichting van het gebied dateert uit de jaren 80 en voldoet niet meer aan de huidige eisen, onder ander op het vlak van toerisme en recreatie. De conclusie is gerechtvaardigd dat daarbij onvoldoende is gekeken naar de optimale samenhang tussen de verschillende projecten en te weinig rekening is gehouden met de kwaliteit van het leefmilieu. Als gevolg hiervan is in het gebied een zekere onbalans ontstaan. Om in de Maasplassen de gewenste ontwikkelingen op gang te kunnen brengen, is het noodzakelijk dat de balans tussen economie, infrastructuur en leefmilieu

wordt hersteld. In de praktijk betekent dit dat een integraal en samenhangend masterplan dient te worden ontwikkeld waarbij de accenten op een evenwichtige wijze op de genoemde drie aspecten moeten komen te liggen. Doel van het programma Maasplassen is het optimaal en duurzaam benutten van het economisch potentieel van de Maasplassen en het in balans brengen van de verschillende functies, zodat de Maasplassen als een herkenbaar samenhangend gebied op de kaart worden gezet. Met individuele projecten of initiatieven of met sectorale plannen per functie/deelgebied kan de impasse in de Maasplassen niet worden doorbroken. De sleutel voor succes ligt in een integrale aanpak voor het gehele gebied, waarbij op een duurzame wijze aandacht wordt geschonken aan de hoogwaterproblematiek, het behoud en de ontwikkeling van natuur en landschap en de gewenste ruimtelijke en recreatieve ontwikkelingen.

Met de herstructurering van de natte bedrijventerreinen in Maasgouw kan aan deze opgave een invulling worden gegeven.

Masterplan Maasplassen Maas en Meer

Het Masterplan Maasplassen zet in op een gecombineerde en onderling op elkaar afgestemde ontwikkeling van blauwe, groene en rode waarden. Belangrijke uitgangspunten voor het Masterplan waren de opgave uit de Hoogwaterrichtlijn en de ambitie uit de Strategische Regiovisie Het Oog van Midden-Limburg.

De Hoogwaterrichtlijn vormt een belangrijke inperking van de ontwikkelingsmogelijkheden. De veiligheid in het gebied dient gewaarborgd te zijn.

De Strategische Regiovisie bevat een belangrijke stimulans om de regio Midden-Limburg in het algemeen en de Maasplassen in het bijzonder te ontwikkelen als toeristisch-recreatief gebied.

De uitdaging is om opgave en ambitie met elkaar te combineren.

In het Masterplan staat, dat de toekomstige ruimtevraag voor bedrijvigheid kan worden opgevangen binnen de bestaande bedrijventerreinen in het Maasplassengebied.

Letterlijk staat er (Hst. 3, pag. 3):

Via een proces van herstructurering ontstaat een betere segmentering waarbij watergerelateerde bedrijvigheid op de natte en overige activiteiten op de droge bedrijventerreinen plaatsvindt. Er wordt ingezet op het uitplaatsen van bedrijven en het faciliteren van 'droge' bedrijven buiten het Maasplassengebied. Door herstructurering van de kleinere, versnipperd gelegen bedrijventerreinen wordt de ruimtelijke impact ervan verminderd. De (boven)regionale bedrijventerreinen Zevenellen en Ittervoort worden gezien als groeilocatie.

Het Business Park Midden-Limburg (v/h St. Joost - Echt-Susteren) wordt hierbij niet genoemd, maar draagt zeker ook bij in het voorzien in de ruimtebehoefte voor bedrijvigheid.

Verderop in het Masterplan staat (Hst. 5, pag. 6):

De ruimtelijke kwaliteitswinst die behaald kan worden uit de transformatie en herstructurering van (natte) bedrijventerreinen wordt met name gerealiseerd door de omvorming van de locatie Filcom in de Pr. Mauritshaven te Wessem en een deel van het bedrijventerrein Soerendonck te Hanssum. Ruimte voor nieuwe natte bedrijventerreinen is niet noodzakelijk door herstructurering en optimalisering van onder andere het bedrijventerrein Zevenellen. Met name de eventuele vergroting van de multimodaliteit is hierbij interessant. Het terrein rondom de Clauscentrale biedt geen nieuwe ruimte voor het segment natte bedrijvigheid. In plaats daarvan wordt gefocust op de energieproductie. De nautische boulevard tussen de A2 en het Kanaal Wessem-Nederweert is bedoeld om het marktsegment nautische bedrijvigheid te profileren.

Dit laatste is achterhaald. Enerzijds hebben de op deze locatie gevestigde bedrijven zich met succes beroepen op hun bestaande rechten in dit gebied. Anderzijds is gebleken, dat de scheepvaart in het kanaal een belemmerende factor vormt voor de ontwikkeling van een nautische boulevard. In de Structuurvisie Gemeente Maasgouw wordt daarom ingezet op de herontwikkeling van de Maurits-haven te Wessem tot nautische boulevard. De Kanaalzone zal worden ingericht als bouwgrond-stoffenboulevard.

Op het Eiland in de Maas is een aantal solitaire bedrijven gevestigd, die de beoogde ontwikkeling van de ecologische verbindingszone daar in de weg staan. In het Masterplan wordt aangegeven, dat op individuele basis met deze bedrijven naar een passende oplossing zal worden gezocht (Hst. 7.2, pag. 8). Hiermee zal bij het invullen van vrijkomende ruimte op de bestaande bedrijventerreinen rekening gehouden moeten worden.

Het bedrijventerrein De Meers aan de rand van Thorn wordt genoemd als aandachtspunt voor de landschappelijke ontwikkeling in het gebied tussen Thorn en Wessem. Volgens het Masterplan is het streven erop gericht hier op termijn een transformatie te laten plaatsvinden. Vanwege het kosten-aspect zal er echter een passieve strategie worden gehanteerd. Alle bedrijfscomplexen op De Meers staan op dit moment leeg. Dit is dus het moment om het bedrijventerrein weg te bestemmen.

In het Masterplan Maas en Meer (Hst. 7.3, pag. 2) wordt een mogelijke transformatie van de Mauritshaven te Wessem een cruciaal punt genoemd. Door de industriële bedrijvigheid daar te verplaatsen wordt het mogelijk geacht de Mauritshaven te laten uitgroeien tot een van de meest bijzondere woonmilieus in het Maasplassengebied.

Voor herontwikkeling van de landtong aan de kant van de kern Wessem is het noodzakelijk, dat bedrijven als Filcom en de Dekker Groep (v/h Vibouw) plaatsmaken. Actief verplaatsen van deze bedrijven lijkt geen optie, omdat hiermee grote sommen geld gemoeid zullen zijn. Herontwikkeling van het desbetreffende deel van de Mauritshaven staat of valt dus met de bereidheid van de ondernemingen zelf om te willen verplaatsen.

De herontwikkeling van de Mauritshaven en de herontwikkeling van de landtong tot woonlocatie is ook in de Structuurvisie Gemeente Maasgouw opgenomen als optie voor een ontwikkeling op de lange termijn.

In hoofdstuk 9.3 van het Masterplan worden op pagina 9 nogmaals de Mauritshaven te Wessem en de Kanaalzone aangehaald. Duidelijk wordt uit de passage over de Mauritshaven, dat een kwaliteits-impuls vereist is om het Comfort Parc c.a. tot volle wasdom te laten komen. Voor de Kanaalzone wordt de landtong tussen de Maas en het Kanaal genoemd als belangrijke zichtlocatie voor het Maasplassengebied. Omdat de nautische boulevard daar niet gerealiseerd zal worden, heeft de gemeente de eigenaar uitgedaagd de productielocatie zodanig vorm te geven, dat deze positief opvalt in de zin van de beleving: 'Hé, kan het ook zó?'

Structuurvisie Maasgouw 2030

De Structuurvisie Maasgouw 2030 schetst het wensbeeld voor hoe Maasgouw er in 2030 zou moeten uit zien. Met de Structuurvisie wordt voortgeborduurd op de Strategische Regiovisie en het Masterplan Maasplassen.

De gemeente zet voor de economische ontwikkeling vooral in op toerisme en recreatie. Het is de bedoeling om van de Maasplassen een top-waterrecreatiegebied te maken. De ambities worden als volgt verwoord (blz. 46):

1. Ontwikkeling van toerisme en recreatie vormt het speerpunt van de economische ontwikkeling van Maasgouw. Maasgouw ontwikkelt zich tot levendig hart van de Wereld van de Maasplassen.
2. Optimalisering van bestaande dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen is daarvoor noodzakelijk, evenals een selectieve toevoeging van nieuwe voorzieningen. Daarbij dienen vooral niches in de markt te worden gevonden. Dit kan bijvoorbeeld, de versterking en promotie van het streekeigen karakter betekenen.
3. Optimalisering van het aanbod en het kwaliteitsniveau van de voorzieningen voor de huidige doelgroepen van de Wereld van de Maasplassen. Het vinden van niches is vooral gericht om een jaarrond exploitatie van het totale recreatiegebied te bevorderen.
4. Nieuwe recreatieve voorzieningen worden geconcentreerd ontwikkeld en wat betreft vorm en aard afgestemd op het karakter en draagvlak van het gebied.

De economie op de bedrijventerreinen wordt hierbij niet veronachtzaamd, integendeel. Op blz. 47 staat hierover het volgende:

1. Behoud en versterking van de werkgelegenheid op deze bedrijventerreinen vormt een belangrijk aandachtspunt.
2. De verdere ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein is daarbij niet of slechts zeer beperkt aan de orde. Het accent ligt op het beheer van bestaande bedrijventerreinen.
3. De aandacht richt zich op revitalisering van het productiemilieu en, waar nodig, op het transformeren van delen van eventueel vrijkomende bedrijventerreinen. Hierbij heeft de vestiging van arbeidsintensieve kantoorhoudende bedrijven de voorkeur. Het betreffen die bedrijfstvormen, die aansluiten op het duurzame karakter van de gemeente.
4. In het kader van de profilering c.q. segmentering van bedrijventerrein wordt gestreefd naar concentratie van de verkoop en onderhoud van plezierboten in een zogenaamde regionale "botenboulevard".

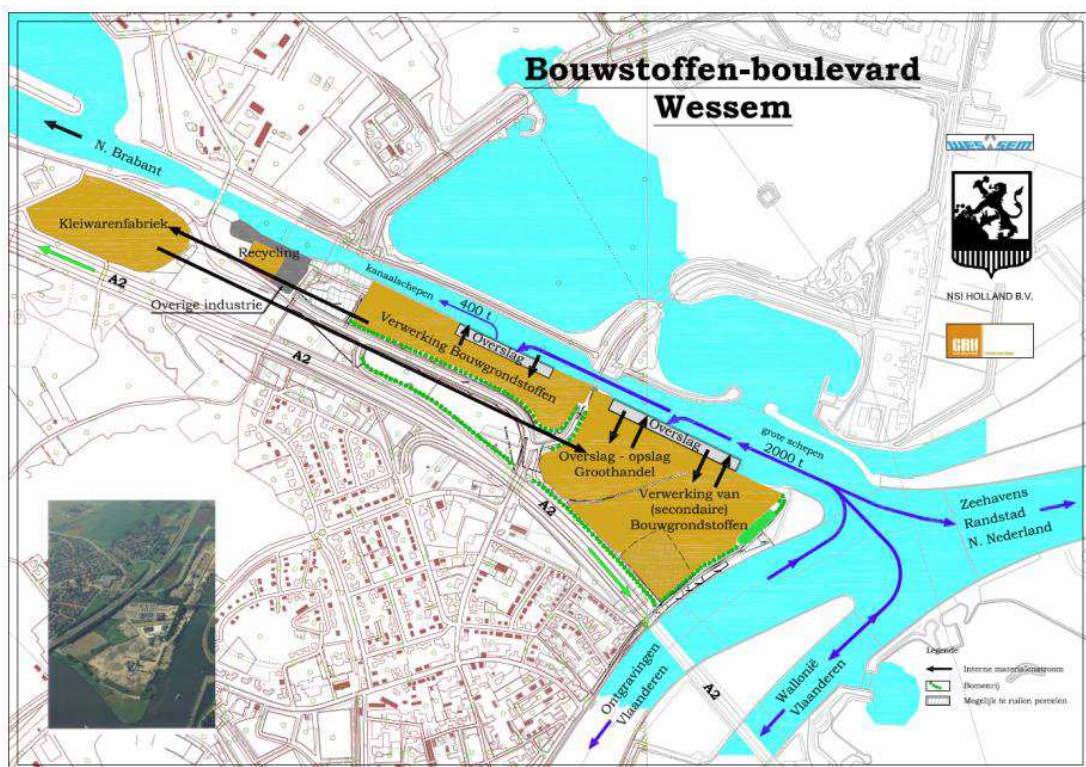
Logisch gevolg is, dat de structuurvisie inzet op herstructurering en segmentering van de bestaande bedrijventerreinen. Op blz. 60 staat het als volgt:

Het aanbod bedrijventerreinen in Maasgouw is voor een groot deel afhankelijk van de scheepvaart, -onderhoud en -bouw, evenals van het delven van grondstoffen en verwerking daarvan. In de gemeente zijn onder meer dakpannen- en steenfabrieken gevestigd en enkele overslagbedrijven. Deze bedrijven beslaan een relatief groot oppervlak en bieden een relatief beperkte werkgelegenheid. In deze laatstgenoemde categorie bedrijven treedt op middellange of lange termijn, mede als gevolg van het stoppen van de winning van delfstoffen, mogelijk een geleidelijke terugval op. Diverse

bedrijven zijn al beëindigd, zoals de dakpannenfabriek bij Thorn en het terrein aan de kop van het kanaal Wessem-Nederweert. Voor deze terreinen kan de beoogde passende herbestemming worden overwogen.

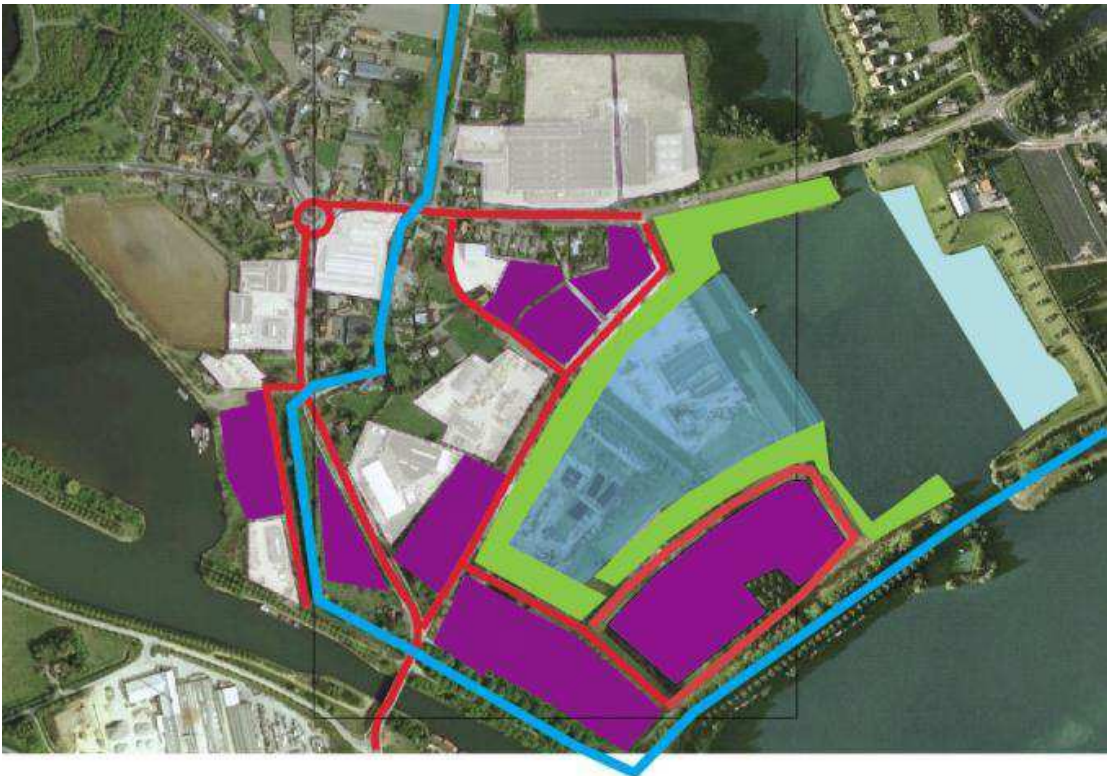
De belangrijkste punten uit de Structuurvisie op dit punt zijn (dl. 2, blz. 19 e.v.):

1. Oude Maas en Bunkerhaven: Consolideren van de scheepsbouw en de aan de beroepsvaart gerelateerde bedrijvigheid. Aandacht voor de uitstraling en de externe ontsluiting.
2. Koeweide Maasbracht: Verkoop van schepen [bedoeld wordt: de pleziervaart] verplaatsen naar de Mauritshaven. Verplaatsen van logistieke bedrijven naar St. Joost. Vrijkomende bedrijfsruimten invullen met bij voorkeur arbeidsintensieve bedrijvigheid. Cluster met woningen ombouwen naar woon-werklocaties, waarbij het woonklimaat gewaarborgd moet blijven. Herontwikkelen locatie Agrifirm aan de oostkant van de Brouwersstraat.
3. Mauritshaven Wessem: Inzetten op ontwikkeling als nautische boulevard. Op de landtong in het verlengde van de Maasboulevard in Wessem zouden Filcom en de overslagfaciliteit van de Dekkergroep idealiter moeten plaatsmaken voor een hoogwaardige ontwikkeling in de vorm van woningbouw, met eventueel in de plint havengerelateerde winkelvoorzieningen en horeca activiteiten. (dl. 2, blz. 56)
4. Ontwikkeling van de Kanaalzone tot bouwgrondstoffenboulevard. De Kanaalzone vormt een zichtlocatie in het hart van het Maasplassengebied. Wat daar gebeurt zal in positieve zin moeten opvallen. Met de eigenaren in het gebied zijn daarover al afspraken gemaakt. De in de Kanaalzone gevestigde bedrijven sluiten alle aan op de beoogde thematisering. Uitzondering hierop vormen Van Buggenum en Jaree Tinnemans, resp. een sloopstimmer- en een scheepsreparatiebedrijf. (dl. 2, blz. 85)



Door de ondernemers in de Kanaalzone beoogde ontwikkeling Bouwgrondstoffenboulevard.

5. Herontwikkeling Bedrijventerrein Panheel in relatie tot sanering Edelchemie. Centraal op het terrein bevinden zich de bedrijfscomplexen van Edelchemie. Onder dit bedrijf is een aanzienlijke bodemverontreiniging ontstaan. Deze verontreiniging is bedreigend voor de drinkwaterwinning in de aangrenzende Boschmolenplas en de Lange Vlieter. Een oplossing van deze problematiek is dan ook dringend noodzakelijk. In de structuurvisie wordt de mogelijkheid opengehouden om deze problematiek op te lossen door middel van het afgraven van de verontreinigde gronden, op te lossen. Gelet op de aard van het gebied wordt ernaar gestreefd omvang, aard en vormgeving van de bedrijven enerzijds te laten harmoniëren met het woon- en recreatiemilieu en anderzijds deze terughoudend in het landschapsbeeld te voegen.

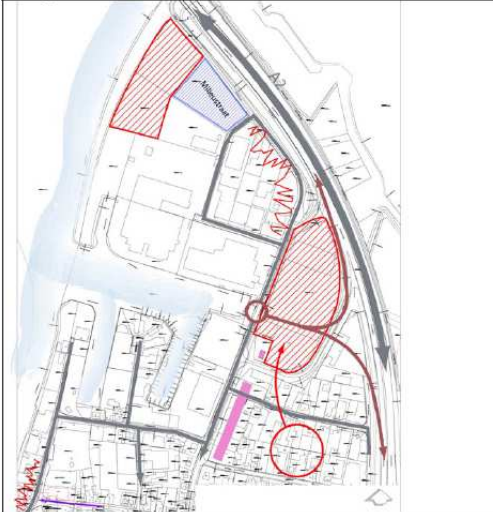


Mogelijke herontwikkeling van het bedrijventerrein Panheel.

Herstructureringsagenda Midden-Limburg

In 2010 hebben de gemeenten, OML en LHB gezamenlijk de Herstructureringsagenda Midden-Limburg opgesteld. Naast een aantal algemene aanbevelingen over o.a. segmentering van de bedrijventerreinen in de regio wordt er ook per bedrijventerrein een aantal aanbevelingen gedaan. Deze aanbevelingen worden hieronder aangehaald:

Maasgouw – Koeweide



Prioriteitstelling

- economische veroudering vanwege beperkte leegstand
- maatschappelijke veroudering vanwege nabijheid woningen en stedelijk gebied
- in combinatie met de ontwikkeling van de Clauscentrale vraagt het terrein om actief ingrijpen en heeft het prioriteit bij gemeente
- nog geen gebiedsstudie opgesteld
- geen initiatieven vanuit de markt bekend
- geen beschikbare gemeentelijke middelen

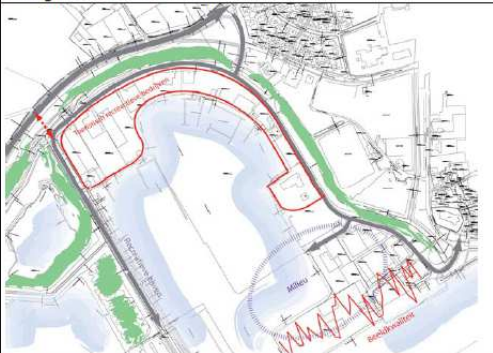
Herstructureringsmaatregelen

- verbeteren uitstraling en presentatie langs Brouwersstraat
- mogelijke aanleg op- en afrit A2, in relatie tot ontwikkeling Clauscentrale
- uitgifte en ontwikkeling kavels in gebied A2-ontsluiting

Vervolgstappen en mogelijke herstructureringsmaatregelen

1. opstart en uitvoering tracé- en MER-studie ontsluiting A2
2. eventuele verwerving gronden, aanleg ontsluiting en herverkaveling en uitgifte gronden in gebied A2-ontsluiting
3. tot moment van herstructureren regulier beheer en onderhoud

Maasgouw – Haven Wessem



Prioriteitstelling

- ruimtelijke en maatschappelijke veroudering door conflicten op gebied van milieu, verkeer en uitstraling tussen bedrijfsmatige gebruikers en toeristisch-recreatieve gebruikers
- terrein heeft prioriteit bij gemeente
- masterplan aanwezig
- gevestigde bedrijven en markt zijn niet in beweging
- financiële kosten aanzienlijk groter dan de baten
- onvoldoende middelen en marktbeveging om herstructurering op korte termijn in beweging te krijgen

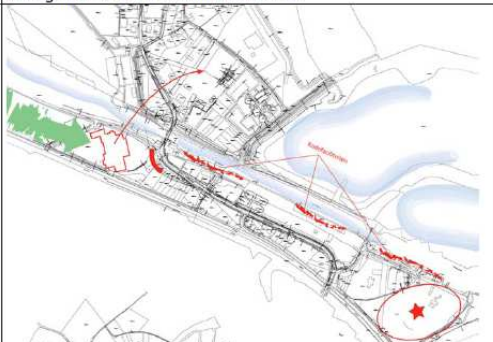
Herstructureringsmaatregelen

- op termijn herontwikkeling tot terrein voor watergebonden bedrijvigheid
- en zoeken naar ruimtelijke aansluiting op de jachthaven Koeweide
- op termijn verplaatsing van conflicterende en beeldbepalende speler om het terrein naar het gewenste gebiedsprofiel te laten verkleuren
- als kansen zich voordoen verplaatsing van niet watergebonden bedrijvigheid
- verwervings- en ontwikkelstrategie overige kavels
- marktverkenning en heruitgifte aan watergebonden bedrijven

Vervolgstappen

1. monitoren van de bedrijfsplannen van gevestigde ondernemers
2. enkel bij door bedrijven geïnitieerde verplaatsingen op kavelniveau mogelijkheden van verwerving en herontwikkeling bepalen
3. tot moment van herstructureren regulier beheer en onderhoud

Maasgouw – Kanaal Wessem-Nederweert



Prioriteitstelling

- economische veroudering vanwege beperkte leegstand
- ruimtelijke veroudering vanwege presentatie en uitstraling naar omgeving
- terrein vraagt niet om actief ingrijpen en heeft geen prioriteit bij gemeente
- nog geen gebiedsstudie opgesteld
- geen initiatieven vanuit de markt bekend
- geen beschikbare gemeentelijke middelen

Vervolgstappen en mogelijke herstructureringsmaatregelen

1. bepalen toekomstpotentie locatie (lokaal en regionaal)
2. tot moment van herstructureren regulier beheer en onderhoud

Door een omissie is er in de Herstructureringsagenda geen verwijzing opgenomen naar de terreinen bunkerhaven en Oude Maas. Op deze terreinen is echter een zekere urgentie aanwezig om ze bij de herstructurering mee te nemen.

Nautisch Programma van eisen Midden-Limburg

Het in februari 2013 gereed gekomen Nautisch Programma van Eisen Maasplassen Midden-Limburg (NPvE) is een nadere uitwerking van het Masterplan Maas en Meer op het vlak van de waterrecreatie. Het NPvE bevat een visie op de toekomst van de watersport in het gebied, welke gebaseerd is op een analyse van markt en aanbod. Op basis van die visie zijn keuzes gemaakt voor een concreet uitvoeringsprogramma met een breed draagvlak.

De Maasplassen in Limburg – zo concludeert het NPvE – vormen een topgebied voor waterrecreanten die varen combineren met recreatie aan de wal of op de oever. Het is een toegankelijk en ‘eenvoudig’ gebied met de oever altijd dichtbij. Het is een ideaal gebied voor korte dagtochten op het water, soms aaneengeknoopt tot een ‘vakantie’. De verschillende plassen hebben elk hun eigen karakter. Het gebied is daardoor voor een gedifferentieerde doelgroep aantrekkelijk. Maar ook is het gebied aantrekkelijk door wat het op het land te bieden heeft.

Het NPvE noemt twaalf speerpunten. Hieronder de speerpunten die in het kader van de Aanpak Herstructurering Natte Bedrijventerreinen relevant zijn (blz. 19):

4. Bestemmingen om heen te varen: Het gebied moet gevarieerde vaarbestemmingen krijgen, in de natuur, bij stranden, bij stadjes en dorpjes, bij winkelcentra en bij toeristische attracties. Ook de bungalowparken en jachthavens moeten aantrekkelijk worden als bestemming, door hun voorzieningen of ambiance. Bestemmingen moeten bereikbaar worden voor rondvaarten, riviercruises en voor pleziervaartuigen.

5. Variatie in haventypologieën: De jachthavens en watersportvoorzieningen moeten gedifferentieerd worden, met veel aandacht voor verblijfskwaliteit in de haven en veel aandacht voor laagdrempelige vormen van watersport. Daarmee worden regionale doelgroepen en bungalowgasten naar het water gehaald voor kennismaking.

6. Service en bedrijvigheid: Ondersteunende voorzieningen voor de watersport zoals service en verkoop kunnen door clustering versterkt worden tot een compleet aanbod.

9. Beleefbare waterkant: De waterkant moet beter toegankelijk gemaakt worden voor mensen die er langs fietsen of wandelen, met gebruik van pontjes voor meerdere routes. Horeca, museumhaven of beachclub maken de waterkant aantrekkelijk.

Voor de herontwikkeling van de Mauritshaven zijn de in het NPvE genoemde ‘haventypologieën’ relevant (blz. 23 e.v.):

Strandhaven

Maasplassen Limburg blijkt een dagbestemming, waar mensen die op hun boot kunnen slapen, 's avonds vaak naar de eigen haven terugkeren. Een populaire dagbestemming is de combinatie van strand met ligplaatsen. Hiervoor zijn voorzieningen als steigers om aan te leggen en aan wal te gaan of een vrij toegankelijk strand waar (speed) boten af kunnen meren nodig. Dergelijke bestemmingen vormen een aanwinst in Heerenlaak, op de Spaanjerdplas.

Dorpgastenhaven / stadsgastenhaven

De historische en minder historische kernen moeten op een comfortabele manier ontsloten worden met passantenhavens voor een kort stadsbezoek. Dergelijke voorzieningen moeten veilig zijn op plekken zonder al te veel golfslag. Mensen verlaten dan hun boot voor dorps- of stadsbezoek. Deze voorzieningen vragen om verbetering in Thorn, Wessem, Roermond, Kessel en Stevensweert. Maaseik is in potentie een nieuwe bestemming met de boot.

Boodschappenhaven / winkelhaven

Het Designer Outlet Center is de grootste attractie van de regio met jaarlijks 4 miljoen bezoekers. Deze attractie ontsluiten voor natte bezoekers voegt een wezenlijke unieke kwaliteit toe aan het profiel van de Maasplassen. Succes elders (Maasmechelen Village) bewijst de kracht van de combinatie.

Horecahaven

Een dagtochtenbestemming wordt aantrekkelijk en economisch interessant indien er voldoende bereikbare horeca aan het water bereikbaar is. In het Maasplassengebied is deze combinatie relatief beperkt en ook ingewikkeld, door de grote afstand van de wal en het water. De combinatie is krachtig omdat die het goede Limburgse leven naar de waterrecreanten brengt. Dergelijke combinaties zijn te maken in Asselt, Roermond, Oolderplas, Stevensweert en Thorn.

Natuurhavens

De Maasplassen kennen een typologie per plas, waardoor een aantal deelgebieden een sterk groen en natuurlijk karakter hebben. Deze plekken ontsluiten als extensieve natuurbestemmingen via het water, verrijkt de vaarvariatie in het gebied en daarmee de aantrekkelijkheid voor langer verblijf. Afhankelijk van de omvang en draagkracht van het gebied kan gekozen worden voor moorings (ankerboeien, voor één schip), natuurhaven (enkele aanlegplaatsen) en groene buitenhaven (grotere capaciteit). Het betreft in alle gevallen passantenplaatsen, al dan niet met overnachtingsmogelijkheden, maar zonder voorzieningen (als sanitair).

Servicehaven

Met een vloot van ca 7.500 boten is er behoefte aan ondersteunende watersportservice, voor winterstalling, onderhoud, reparatie en refit. Vergaande specialisatie in de servicesector vraagt om clustering van aanbieders, waardoor ook investeringen gedeeld kunnen worden. Clustering van watersportservice ligt voor de hand in Wessem (lichtere vormen van service, veelal binnen, goede uitstraling) en zwaardere vormen van service en scheepsbouw in Maasbracht. Andere mogelijke locaties voor serviceclusters in de regio Roermond zijn kansrijk op vrijkomende bedrijfscomplexen aan het water.

Verkoophaven

Vernieuwing van de vloot en haar publiek is gebaat bij professionele verkooppunten, waar nieuwe en gebruikte schepen worden geshowd. Ruimte voor deze bedrijfstak kan gemaakt worden in combinatie met de watersportservice, of gekoppeld aan goed geoutilleerde jachthavens. Grotere importeurs kiezen soms voor clustering van activiteiten waar ook testvaren mogelijk is. Dergelijke activiteiten zijn goed voor de verbreding van de vloot en de nieuwe aanwas.

Stallingshaven

Op dit moment gaat ongeveer 1/3 van de schepen aan wal tijdens het winterseizoen. Beleidsmatige beperkingen voor het winterbed van de rivier verengen deze mogelijkheden. Gekoppeld aan een vrijkomend bedrijventerrein is realisatie van een stallingshaven met een hoogwater vrij terrein en eventueel ondersteunende service aantrekkelijk. De ruimtelijke kwaliteit van deze functie is beperkt. Veelal ligt een combinatie met een servicehaven voor de hand.

Over de Mauritshaven schrijft het NPvE letterlijk (blz. 40):

Het bedrijventerrein van Wessem biedt kansen voor de uitbouw en kwaliteitsverbetering van nautische bedrijvigheid, waarbij aandacht moet zijn voor beeldkwaliteit in verband met de toekomstige woningbouwontwikkeling en uitbouw van Comfortparc Wessem.

Een drijvende evenementenlocatie kan het waterfront van Wessem versterken en maakt een combinatie tussen verschillende functies mogelijk.

En over Maasbracht staat geschreven (blz. 44):

Het deelgebied rond Maasbracht is een transfergebied. Hier wordt de natte ruimte gedeeld met beroepsvaart en met intensieve en beeldbepalende industrie. De brug over de A2 knipt het gebied voor zeilers functioneel in twee delen. Het karakter is niet gericht op recreatief verblijf, maar op een veilige doorvaart tussen de andere deelgebieden. Maasbracht kan binnen dit transfergebied een bestemming zijn.

Het Havenfront Maasbracht brengt de bedrijfsmatige kant van het water samen met de pleziervaart, waarbij het cluster van sluizen, passantenhaven, rondvaarthalte, museumhaven en horeca zorgen voor een levendig ensemble. De scheepsbouwtraditie in Maasbracht biedt kansen voor intensivering van de servicesector met ruimte voor een verkoophaven en servicehaven. Uitbouw van bestaande bedrijvigheid is mogelijk.

Bijlage 2

Geluidszonering Binnenhaven en bunkerhaven Maasbracht

De Binnenhaven Maasbracht is gelegen op een geluidgezoneerd industrieterrein. In de Wet geluidhinder is bepaald dat rond een gezoneerd industrieterrein een geluidzone moet zijn vastgesteld. Zonering betekent het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen - waarop (grote) lawaaimakers² zijn gevestigd of zich mogen vestigen - enerzijds en geluidgevoelige bestemmingen (zoals woningen) anderzijds. Met een geluidzone wordt rechtszekerheid geboden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van geluidgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluidsproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van de geluidgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun geluidruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe.

Uit de actualisatie van het zonebeheer blijkt dat ten aanzien van het Industrieterrein Koeweide te Maasbracht de toegestane geluidbelasting op enkele punten wordt overschreden. Dit betekent dat het industrieterrein akoestisch gezien "op slot zit". Opgemerkt dient te worden dat nog niet alle kavels, waarop een zogenaamde "grote lawaaimaker" (o.a. Scheepswerf) is toegestaan in gebruik zijn. Voor deze nog niet in gebruik zijnde kavels is het de geluidboekhouding wel geluidruimte gereserveerd.

Ten aanzien van de overschrijding van de geluidzone van industrie Koeweide te Maasbracht dient, volgens de Wet geluidhinder, aangegeven te worden hoe deze overschrijdingen worden opgelost. Deze oplossingen zijn beschreven in het geluidreductieplan dat deel uitmaakt van het zonebeheersplan dat op 4 september 2012 door het college van B&W is vastgesteld.

De meest reële optie om de overschrijdingen van de zonebewakingspunten weg te nemen is het moment afwachten waarop bedrijven een nieuwe (revisie)vergunning of melding aanvragen voor de (gewijzigde) activiteiten. In het huidige akoestisch model is, wegens het ontbreken van actuele gegevens, uitgaan van een worst-case geluidsuitstraling. Hierdoor wordt de geluidzone op enkele punten overschreden.

Uit een akoestisch onderzoek, dat bij elke vergunning- meldingsprocedure zal moeten worden toegevoegd, zal de feitelijke geluidbelasting in beeld worden gebracht. Hierbij zal de te vergunnen geluidruimte goed moeten worden afgestemd op de daadwerkelijke geluidsproductie.

Deze daadwerkelijke geluidsbelasting zal overwegend lager zijn dan de worstcase benadering waar nu vanuit gegaan is.

Andere mogelijk oplossingen kunnen mogelijk gevonden worden in het verplaatsen van de "grote lawaaimakers" (bv. scheepswerven), het toepassen van maatregelen om de geluiduitstraling te beperken en het (waar mogelijk) verruimen van de geluidzone (bv. aan de noordoostelijke zijde van het bedrijventerrein).

² Aangewezen inrichting in artikel 2.1 lid 3 Besluit omgevingsrecht.

Naast het geluidaspect kunnen ook andere milieuaspecten een beperking opleveren voor de komst/uitbreiding van bedrijven. Bij het opstellen van het Bestemmingsplan BT is gebruik gemaakt van de “handreiking Bedrijven en Milieuzonering”. De belangrijkste toepassing van de “handreiking Bedrijven en milieuzonering” is het gebruik bij het opstellen van een bestemmingsplan met bedrijfsbestemmingen. Niet alle soorten bedrijven zijn geschikt voor alle bedrijventerreinen. Sommige terreinen zijn alleen geschikt voor lichte bedrijvigheid (lage milieucategorie). Op andere terreinen kan juist de zware industrie (hoge milieucategorie) een plek vinden. Hoe verder een perceel is gelegen van een gevoelige bestemming (Wonen) hoe hoger de milieucategorie die daar mogelijk is. De hoogte van de milieucategorie wordt bepaald door de grootste aan te houden afstand voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Met andere woorden geluid hoeft niet altijd de het beperkende milieuaspect te zijn.

In het bestemmingsplan zijn mogelijkheden opgenomen om een bedrijf met een zwaardere milieucategorie te vestigen dan rechtstreeks is toegestaan in het bestemmingsplan. Bij de verlening van de omgevingsvergunning voor milieu (de oude milieuvergunning) dient dan een binnenplanse afwijkingmogelijkheid mee genomen te worden. Dit zit in één omgevingsvergunning.

Wel dient het zwaardere bedrijf aan te tonen dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

