



BIJLAGE 2 VAN DE TOELICHTING

**ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE EFFECTEN NAUTISCHE
BOULEVARD**

Bestemmingsplan

Schippersdock Wessem

konijnenburg groep

Economische en maatschappelijke effecten Nautische Boulevard Wessem

Opdrachtgever: Gemeente Maasgouw

Rotterdam, 8 augustus 2017



Economische en maatschappelijke effecten Nautische Boulevard Wessem

Opdrachtgever: Gemeente Maasgouw

Michel Briene

Rotterdam, 8 augustus 2017

Over Ecorys

Met ons werk willen we een zinvolle bijdrage leveren aan maatschappelijke thema's. Wij bieden wereldwijd onderzoek, advies en projectmanagement en zijn gespecialiseerd in economische, maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling. We richten ons met name op complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken en bieden opdrachtgevers in de publieke, private en not-for-profitsectoren een uniek perspectief en hoogwaardige oplossingen. We zijn trots op onze 85-jarige bedrijfsgeschiedenis. Onze belangrijkste werkgebieden zijn: economie en concurrentiekracht; regio's, steden en vastgoed; energie en water; transport en mobiliteit; sociaal beleid, bestuur, onderwijs, en gezondheidszorg. Wij hechten grote waarde aan onze onafhankelijkheid, integriteit en samenwerkingspartners. Ecorys-medewerkers zijn betrokken experts met ruime ervaring in de academische wereld en adviespraktijk, die hun kennis en best practices binnen het bedrijf en met internationale samenwerkingspartners delen.

Ecorys Nederland voert een actief MVO-beleid en heeft een ISO14001-certificaat, de internationale standaard voor milieumanagementsystemen. Onze doelen op het gebied van duurzame bedrijfsvoering zijn vertaald in ons bedrijfsbeleid en in praktische maatregelen gericht op mensen, milieu en opbrengst. Zo gebruiken we 100% groene stroom, kopen we onze CO₂-uitstoot af, stimuleren we het ov-gebruik onder onze medewerkers, en printen we onze documenten op FSC- of PEFC-gecertificeerd papier. Door deze acties is onze CO₂-voetafdruk sinds 2007 met ca. 80% afgenomen.

ECORYS Nederland B.V.
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl

Inhoudsopgave

Samenvatting	5
1 Inleiding	9
1.1 Aanleiding en doel	9
1.2 Vraagstelling en werkwijze	9
1.3 Leeswijzer	10
2 Toelichting plannen	11
2.1 Plangebied	11
2.2 Projectonderdelen	11
2.3 Huidige gebruik Mauritshaven	13
2.4 Eindbeeld	14
3 Economische effecten	17
3.1 Type effecten	17
3.2 Tijdelijke effecten	17
3.3 Structurele effecten (bruto)	18
3.4 Van bruto naar netto effecten	20
3.5 Synergie-effecten	21
4 Maatschappelijke kosten en effecten	23
4.1 Inleiding	23
4.2 Bedrijfseconomische analyse	23
4.3 Maatschappelijke effecten	23
4.3.1 Type effecten	23
4.3.2 Uitwerking per type effect	24
4.4 Saldo kosten en effecten	26
5 Conclusie	27
Geraadpleegde bronnen	29
Bijlagen	30
Bijlage 1 Begrippenlijst	31
Bijlage 2 Toelichting Input-output analyse	34

Samenvatting

1 Aanleiding en doel

Herstructurering natte bedrijventerreinen in Maasgouw

De Gemeente Maasgouw, Ontwikkelingsmaatschappij Midden-Limburg BV (OML) en de Limburgse herstructureringsmaatschappij voor Bedrijventerreinen BV (LHB) hebben begin 2013 afgesproken om een herstructureringsaanpak op te stellen voor de natte bedrijventerreinen in Maasgouw. Een van de natte bedrijventerreinen in Maasgouw is de Mauritshaven in Wessum. Deze haven fungeerde lange tijd als industriële haven, maar transformeert langzaam naar een op pleziervaart en toerisme gerichte haven ("Nautische Boulevard").

Transformatie vraagt om bijdrage overheid.

Om de gewenste omvorming van de Mauritshaven tot Nautische Boulevard te realiseren is tot op heden gekozen voor de weg van geleidelijkheid. Om verdere (en snellere) stappen te kunnen zetten zijn er plannen om een aantal niet aan de pleziervaart gerelateerde bedrijven uit te plaatsen om daarmee ruimte te creëren voor nieuwe ontwikkelingen. Op dit moment doen zich hiervoor concrete mogelijkheden voor omdat twee in de haven gevestigde bedrijven, die niet aan de pleziervaart zijn gerelateerd, hebben aangegeven te willen verplaatsen naar een andere locatie. Als deze verplaatsingen kunnen worden gerealiseerd en de vrijkomende percelen worden omgevormd, kan een belangrijke stap voorwaarts worden gezet om de gewenste transformatie van de Mauritshaven tot Nautische Boulevard te realiseren.

Inzicht in effecten van bedrijfsverplaatsing wenselijk

Om de bedrijfsverplaatsingen mogelijk te maken en de noodzakelijke schuifruimte te creëren is een bijdrage nodig van de overheid. Om te bezien wat de kosten zijn van een dergelijke uitplaatsing, is een business case opgesteld om een beter inzicht te krijgen in de benodigde investeringskosten (voor de overheid) en welke risico's hieraan verbonden zijn. Naast inzicht in de kosten is het echter ook wenselijk om inzicht te krijgen in de opbrengsten van een dergelijke investering voor de gemeenschap. In deze rapportage worden deze opbrengsten (vanuit economische en maatschappelijk oogpunt) in beeld gebracht.

2 Toelichting plannen

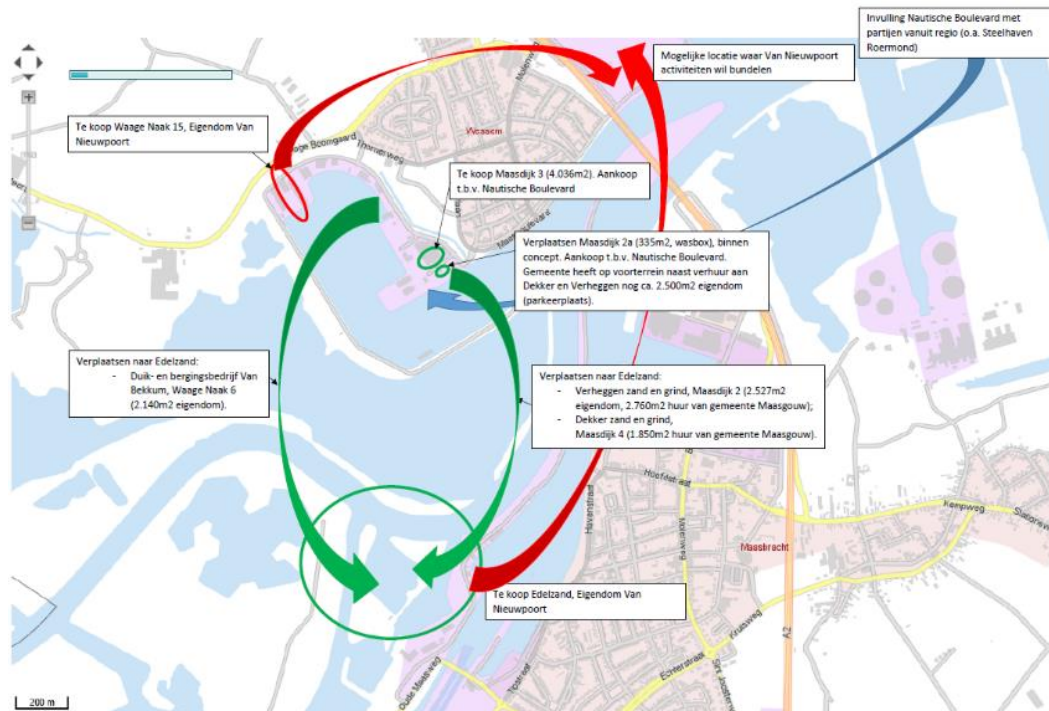
Plangebied

Het voorliggende plangebied is opgedeeld in twee delen die beide zijn gelegen aan de Maas: de Mauritshaven en locatie Edelzand aan de Bunkerhaven in Maasbracht. Uitgaande van de twee deellocaties kan het project voor de ontwikkeling van de Nautische Boulevard Wessum worden opgedeeld in een aantal verschillende projectonderdelen.

- Vrijkomende gronden/ percelen in de Mauritshaven/ Nautische Boulevard.
- Edelzand als beoogde nieuwe locatie voor "riviergebonden bedrijvigheid".
- Aanvullende ontwikkelingsmogelijkheden Edelzand omdat ten behoeve van de uitplaatsing in de huidige situatie, maar een beperkt deel van het beschikbare oppervlakte nodig is.
- Mogelijk nieuwe locatie waar de huidige eigenaar van Edelzand (Nieuwpoort) activiteiten kan bundelen.
- Invulling Nautische Boulevard met partijen uit de regio.

In navolgende figuur wordt de onderlinge samenhang tussen genoemde elementen en de daarmee samenhangende ruimtelijke ontwikkelingen geïllustreerd.

Figuur 1 Samenhang ruimtelijke ontwikkelingen



Nautische Boulevard in wording

In de uitgevoerde marktstudie van Blue Progress (2016) is een inventarisatie gemaakt van het huidige gebruik van de Mauritshaven. Uit de inventarisatie blijkt dat er op dit moment vier bedrijven zijn die zich aan de Nautische Boulevard richten op service en onderhoud aan boten. Deze bedrijven nemen samen circa 1/3 van het bedrijfsoppervlakte aan de Nautische Boulevard voor hun rekening. Om te bezien hoe de Nautische Boulevard er op termijn uit kan komen te zien heeft de Gemeente Maasgouw onlangs een beeldende visie voor het gebied laten opstellen. In hoofdstuk 2 wordt dit toegelicht.

3 Economische effecten

Bij het in kaart brengen van de economische effecten is een onderscheid aangebracht in tijdelijke effecten vanwege de realisatie van de voorgenomen voorzieningen en structurele effecten die ontstaan op het moment dat de voorzieningen zijn gerealiseerd en zijn opengesteld voor het publiek.

Tijdelijke werkgelegenheidseffecten

Maatgevend voor de tijdelijke economische effecten gedurende de realisatiefase van de voorgenomen plannen zijn de totale investeringskosten. Hierbij dient niet alleen gekeken te worden naar de publieke investeringen, maar ook naar de private (vervolg) investeringen (deze worden geraamd op 3,3 miljoen euro). Genoemde investeringen leiden (opgeschoond voor kosten voor grondverwerving en aankoop opstallen), gedurende de realisatiefase tot tijdelijke werkgelegenheid en toegevoegde waarde bij onder ander de bouwnijverheid en daarmee verband houdende sectoren. Uitgedrukt in werkgelegenheid gaat het in totaal om (eenmalig) 50 arbeidsjaren aan

tijdelijke werkgelegenheid. De daarmee samenhangende toegevoegde waarde bedraagt (eenmalig) circa 3,1 miljoen euro. Dit bedrag is lager dan de initiële investering omdat een gedeelte vanwege inkoop weglekt naar elders.

Structurele (bruto) werkgelegenheidseffecten

Op het moment dat de gewenste transformatie is afgerond ontstaat structurele werkgelegenheid en toegevoegde waarde bij bedrijven die bij de transformatie zijn betrokken. In totaal ramen wij het bruto werkgelegenheidseffect (directe en indirect) bij een beperkte ontwikkeling van locatie Edelzand op circa 95 werkzame personen en bij een verdere ontwikkeling van de gehele locatie Edelzand op 190 werkzame personen. Van dit totaal hebben respectievelijk 35 en 85 werkzame personen betrekking op indirecte werkgelegenheid bij toeleverende bedrijven en instellingen in de directe omgeving van beide locaties en elders in de regio. Uitgedrukt in toegevoegde waarde (directe en indirect) gaat het in totaal om respectievelijk 6 tot 14,7 miljoen euro.

Tabel 1 (Bruto) structurele werkgelegenheidseffecten uitgaande van beperkte en volledige ontwikkeling locatie Edelzand (werkzame personen)

	Maurits- haven	Edelzand (beperkte ontwikkeling)	Edelzand (volledige ontwikkeling)	Totaal
Directe werkgelegenheid	45	15	60	60 - 115
Indirecte werkgelegenheid	25	10	60	35 - 85
Totale werkgelegenheid	70	25	120	95 -190

Bron: raming Ecorys

Van bruto naar netto effecten

Bij het opstellen van de ramingen is nog geen rekening gehouden met de autonome ontwikkeling. Inzicht in de autonome ontwikkeling is nodig om het netto effect te kunnen bepalen. Onder de autonome ontwikkeling verstaan we in dit geval de situatie die ontstaat indien de voorgenomen gebiedstransformatie en daarbij behorende maatregelen niet worden uitgevoerd. Indien hiermee rekening wordt gehouden resteert een totale netto werkgelegenheid van 65 werkzame personen.

Synergie effecten

Bij het in beeld brengen van de genoemde economische effecten, is geen rekening gehouden met mogelijke synergie-effecten. Synergie-effecten ontstaan omdat de Nautische Boulevard eveneens kan bijdragen aan de versterking van het watersport cluster in het omliggende Maasplassengebied. Dergelijke effecten zijn lastig te kwantificeren en om die reden in deze rapportage alleen in kwalitatieve zin benoemd.

4 Maatschappelijke kosten en effecten

Voor- en nadelen vanuit het perspectief van de maatschappij als geheel

Hoewel de voorgenomen gebiedstransformatie onvoldoende financiële middelen genereert om de kosten te dekken, kan toch sprake zijn van een belangrijke maatschappelijke meerwaarde. Om deze meerwaarde in beeld te brengen is uitvoering van een MKBA een geëigend middel. Net als de financiële analyse brengt de MKBA de kosten en opbrengsten die zijn toe te schrijven aan een project in beeld, maar dan niet vanuit het perspectief van de projecteigenaar, maar van de "maatschappij" als geheel. Dit betekent dat ook de voor- en nadelen die toevallen aan anderen dan de initiatiefnemer van het project worden meegenomen in de beoordeling van een project.

Saldo van maatschappelijke kosten en baten licht positief

De uitkomsten van de uitgevoerde ramingen laten zien dat op basis van de gemaakte veronderstellingen en uitgangspunten de (maatschappelijke) kosten en baten voor de directe omgeving licht positief zijn. Baten ontstaan naar verwachting onder andere vanwege de toegenomen aantrekkelijkheid van de jachthavenvoorzieningen in Wessem en de verhoogde aantrekkelijkheid van locatie Edelzand als vestigingslocatie. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de verschillende maatschappelijke kosten en opbrengsten voor de directe omgeving.

Tabel 2 Maatschappelijk kosten en opbrengsten (x miljoen euro)

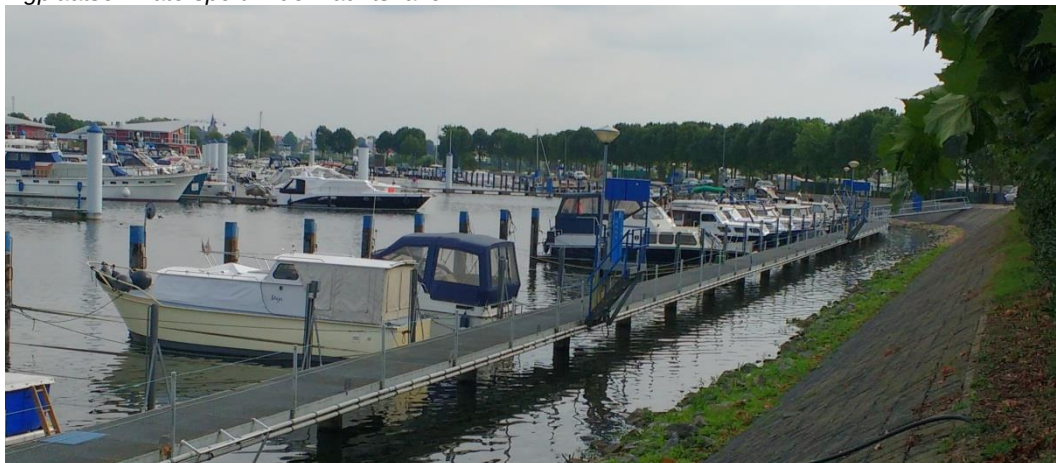
	Nominaal	Contante waarde
Kosten ^{a)}	€ -1,16	€ -0,83
Baten	€ 1,65	€ 1,05
a) Aantrekkelijkheid Mauritshaven als vestigingslocatie	€ 0,19	€ 0,16
b) Milieu/ leefbaarheid omgeving	€ 0,25	€ 0,18
c) Verkeershinder	Via b	Via b)
d) Toeristische aantrekkelijkheid Mauritshaven als verblijfsgebied	Via a)	Via a)
e) Aantrekkelijkheid jachthaven Wessem	€ 0,82	€ 0,43
f) Nautische veiligheid vanwege scheiding stromen	+ P.m.	+ P.m.
g) Verhoogde aantrekkelijkheid locatie Edelzand als vestigingslocatie	€ 0,39	€ 0,28
h) Verandering nautische veiligheid vanwege toename intensiteit	- P.m.	- P.m.
Saldo	€ 0,49 +/-P.m.	€ 0,22 +/- P.m.

a) Gebaseerd op businesscase van 21 juni 2017

Bron: raming Ecorys

De meeste van de geraamde effecten vallen toe aan de verschillende eigenaren en stakeholders. Via de verschillende (lokale) belastingen zal dit voordeel voor een deel ook weer toevloeien naar de overheid.

Ligplaatsen watersport in de Mauritshaven



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Herstructurering natte bedrijventerreinen in Maasgouw

De Gemeente Maasgouw, Ontwikkelingsmaatschappij Midden-Limburg BV (OML) en de Limburgse herstructureringsmaatschappij voor Bedrijventerreinen BV (LHB) hebben begin 2013 afgesproken om een herstructureringsaanpak op te stellen voor de natte bedrijventerreinen in Maasgouw. De daarmee vastgestelde contouren zijn vastgelegd in het visiedocument “Herstructureringsaanpak Natte Bedrijventerreinen Maasgouw 2013-2018” van april 2013.

Omvorming Mauritshaven tot Nautische Boulevard Wessem

Een van de natte bedrijventerreinen in Maasgouw is de Mauritshaven in Wessem. Deze haven fungeerde lange tijd als industriële haven. Met de opkomst en ontwikkeling van de Maasplassen tot aantrekkelijk watersportgebied en toeristische bestemming, ontstonden ook kansen voor bedrijvigheid in relatie tot de pleziervaart. Om hierop in te spelen heeft een aantal bedrijven in de Mauritshaven die voorheen gericht waren op de beroepsvaart zich omgevormd richting de pleziervaart. Daarnaast heeft in toenemende mate ook een toeristische ontwikkeling rondom de haven plaatsgevonden, door onder andere de aanwezige camping en Comfortships.

De omvorming van industriële haven naar een op de pleziervaart en toerisme gerichte haven (“Nautische Boulevard”) wordt vanuit verschillende beleidsvelden onderstreept en ondersteund. Een voorbeeld van een vergelijkbaar cluster van gespecialiseerde bedrijven is Watersportboulevard 't Ges in Sneek. Dit bedrijvenpark kent een grote diversiteit aan gespecialiseerde watersportbedrijven (circa 50) en is een belangrijke schakel binnen het watersportcluster in Friesland.

Transformatie vraagt om bijdrage overheid.

Om de gewenste omvorming van de Mauritshaven tot Nautische Boulevard te realiseren is tot op heden gekozen voor de weg van geleidelijkheid. Om verdere (en snellere) stappen te kunnen zetten zijn er plannen om een aantal niet aan de pleziervaart gerelateerde bedrijven uit te plaatsen om daarmee ruimte te creëren voor nieuwe ontwikkelingen. Op dit moment doen zich hiervoor concrete mogelijkheden voor omdat twee in de haven gevestigde bedrijven die niet aan de pleziervaart zijn gerelateerd hebben aangegeven te willen verplaatsen naar een andere locatie. Als deze verplaatsingen kunnen worden gerealiseerd en de vrijkomende percelen worden omgevormd, kan een belangrijke stap voorwaarts worden gezet om de gewenste transformatie van de Mauritshaven tot Nautische Boulevard te realiseren.

1.2 Vraagstelling en werkwijze

Inzicht in effecten van bedrijfsverplaatsing wenselijk

Om de bedrijfsverplaatsingen mogelijk te maken en de noodzakelijke schuifruimte te creëren is een bijdrage nodig van de overheid. Om te bezien wat de kosten zijn van een dergelijke uitplaatsing, is een business case opgesteld om een beter inzicht te krijgen in de benodigde investeringskosten (voor de overheid) en welke risico's hieraan verbonden zijn. Naast inzicht in de kosten is het echter ook wenselijk om inzicht te krijgen in de opbrengsten van een dergelijke investering voor de gemeenschap. Het gaat immers om de inzet van schaarse publieke middelen die, maar één keer

kunnen worden besteed. De Gemeente Maasgouw heeft aan Ecorys gevraagd om de genoemde effecten in beeld te brengen. In deze rapportage worden de bevindingen gepresenteerd.

Projectafbakening: rekening houden met vliegwieleffect

Om de effecten van de uitplaatsingen en de verdere transformatie tot Nautische Boulevard te kunnen bepalen is het wenselijk om het “project” vooraf goed af te bakenen. Bij deze afbakening is het van belang dat de uitplaatsing van de betreffende bedrijven een vliegwiel vormen voor verdere ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast is het denkbaar dat de overheid ook op andere locaties aan de Prins Mauritshaven investeert/ bijdraagt aan bedrijfsverplaatsingen als zich daarvoor aantrekkelijke mogelijkheden voordoen.

Om de effecten van de voorgenomen investeringen in de nu voorliggende bedrijfsuitplaatsingen en wellicht ook andere bedrijven aan de prins Mauritshaven goed te kunnen duiden, kijken we ook naar de situatie waarin de gewenste transformatie is bereikt en de daarbij behorende ambities zijn ingevuld.

Informatieverzameling

In de afgelopen jaren zijn al verschillende studies uitgevoerd om te bezien of de beoogde transformatie wenselijk en mogelijk is. Voor het bepalen van de effecten is onder andere gebruik gemaakt van de inzichten en informatie die als onderdeel van de genoemde studies zijn verzameld. Deze informatie is aangevuld met beschikbare kentallen over onder andere de economische structuur.

1.3 Leeswijzer

- In **hoofdstuk 2** worden de plannen voor de realisatie van Nautische Boulevard Wessem nader toegelicht. Daarbij wordt onder andere gekeken naar, het huidige ruimtegebruik, de voorliggende ambities en het te verwachten eindbeeld.
- De uitkomsten van de economische effectmeting worden gepresenteerd in **hoofdstuk 3**. Daarbij is een onderscheid aangebracht in tijdelijke effecten vanwege de realisatie van de voorgenomen voorzieningen en structurele effecten die ontstaan op het moment dat de voorzieningen zijn gerealiseerd en zijn opengesteld voor het publiek.
- In **hoofdstuk 4** worden de uitkomsten in een breder maatschappelijk perspectief geplaatst. De (maatschappelijke) kosten van het project worden daarbij afgezet tegen de te verwachten maatschappelijke opbrengsten.
- **Hoofdstuk 5** bevat een overzicht van de belangrijkste conclusies.

Het rapport wordt voorafgegaan door een **samenvatting**. In de **bijlage** zijn nadere detailleringen opgenomen.

2 Toelichting plannen

2.1 Plangebied

Het voorliggende plangebied is opgedeeld in twee delen die beide zijn gelegen aan de Maas: de Mauritshaven en locatie Edelzand aan de Bunkerhaven in Maasbracht.

- *Focusgebied voor Nautische Boulevard is Mauritshaven*

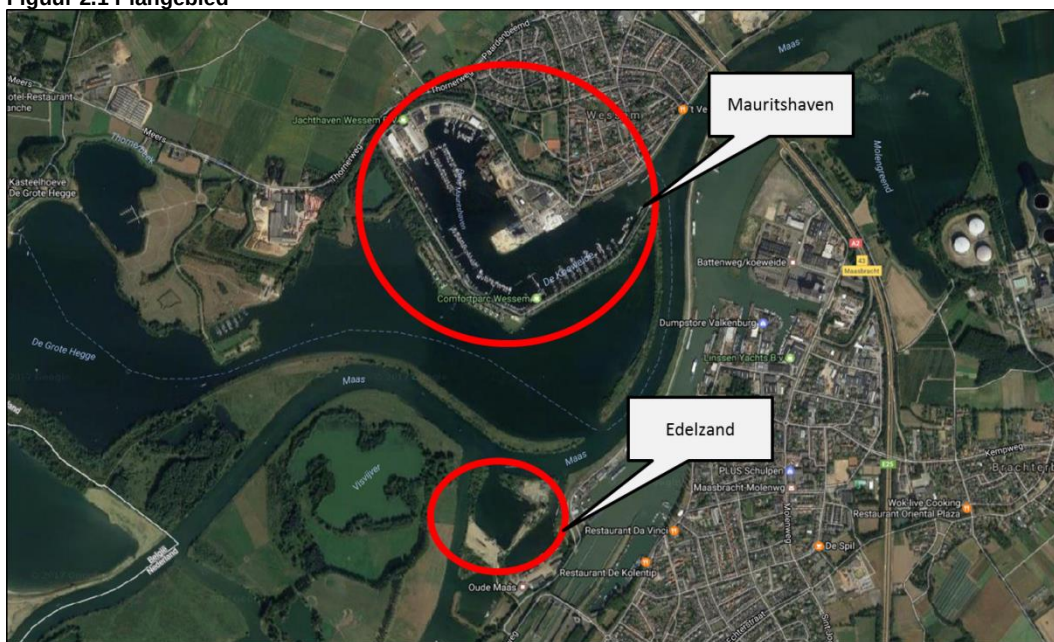
Het focusgebied voor de Nautische Boulevard is de **Mauritshaven**, waar ook nu al een aantal nautisch recreatieve bedrijven zijn gevestigd. Om de ontwikkelde visie voor de Nautische Boulevard verder vorm te geven is het wenselijk om bedrijven (gaandeweg) uit te plaatsen die niet in het gewenste profiel passen (zie ook paragraaf 2.3).

- *Locatie Edelzand biedt schuifruimte voor Mauritshaven*

Het tweede deel van het plangebied is locatie **Edelzand**. Deze locatie is net als de Mauritshaven in de vorige eeuw ontstaan door grind- en zandwinning en kan nu worden ingezet als schuifruimte om de uitplaatsing van (niet in het profiel van de Nautische Boulevard passende) bedrijven in gang te zetten.

Beide locaties zijn in onderstaand figuur weergegeven. In de volgende paragraaf wordt verder ingezoomd op beide locaties.

Figuur 2.1 Plangebied



Bron: Google Maps

2.2 Projectonderdelen

Uitgaande van de twee deellocaties kan het project voor de ontwikkeling van de Nautische Boulevard Wessem worden opgedeeld in een aantal verschillende projectonderdelen.

a) *Vrijkomende gronden/ percelen in de Mauritshaven/ Nautische Boulevard*

Vertrekpunt en randvoorwaarde van de voorgenomen plannen is het vrijkomen van enkele percelen in de Mauritshaven. Door deze percelen als overheid te verwerven kan het gewenste proces van specialisatie worden versneld.

b) *Edelzand als beoogde nieuwe locatie voor “riviergebonden bedrijvigheid”;*

Locatie Edelzand is in de jaren vijftig/ zestig van de vorige eeuw ontstaan door grind- en zandwinning. De locatie ligt direct aan de Maas en is bereikbaar via een verharde weg. Op de locatie zelf zijn diverse opstallen aanwezig waaronder porta-cabins nabij de ingang, een hellingbaan ten behoeve van vrachtwagens en diverse installaties voor de steenbrekerij.

c) *Aanvullende ontwikkelingsmogelijkheden Edelzand omdat ten behoeve van de uitplaatsing in de huidige situatie, maar een beperkt deel van het beschikbare oppervlakte nodig is.*

Het benodigde oppervlakte om de uit te plaatsen activiteiten uit de Mauritshaven te kunnen accommoderen is, maar een klein deel van het beschikbare terrein van locatie Edelzand. Dit betekent dat na uitplaatsing nog een aanzienlijk terrein beschikbaar is voor de vestiging van andere (bedrijfsmatige) activiteiten.

d) *Mogelijk nieuwe locatie waar de huidige eigenaar van Edelzand (Nieuwpoort) activiteiten kan bundelen.*

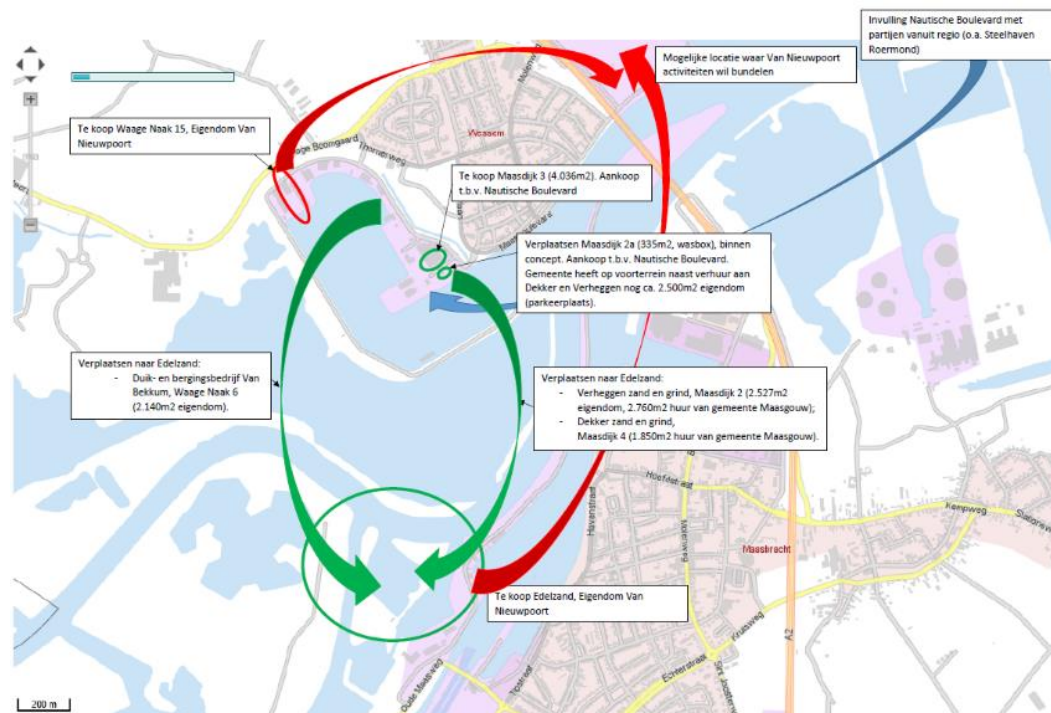
De locatie Edelzand is in eigendom van de Van Nieuwpoort Groep. Dit bedrijf bestaat al meer dan 100 jaar en is in de loop der tijd uitgegroeid van een lokaal handelsbedrijf naar zand & grind producent, betonmortelproducent, betonproductenproducent en EPS producent. Van Nieuwpoort heeft vestigingen in Nederland, België en Duitsland. De locatie Edelzand komt beschikbaar omdat Van Nieuwpoort de activiteiten op een andere locatie wil bundelen.

e) *Invulling nautische boulevard met partijen uit de regio*

Met het vrijkomen van de percelen in de Mauritshaven ontstaan ook mogelijkheden voor relocatie van bedrijven die nu nog elders zijn gevestigd (o.a. Steelhaven Roermond) en in principe passen binnen het beoogde concept voor de Nautische Boulevard. Vanuit dit perspectief draagt de (verdere) ontwikkeling van de Nautische Boulevard ook bij aan de ontwikkeling en versterking van het watersportcluster in de bredere omgeving.

In navolgende figuur wordt de onderlinge samenhang tussen genoemde elementen geïllustreerd.

Figuur 2.2 Samenhang ruimtelijke ontwikkelingen



2.3 Huidige gebruik Mauritshaven

Nautische Boulevard in wording

In de uitgevoerde marktstudie van Blue Progress (2016) is een inventarisatie gemaakt van het huidige gebruik van de Mauritshaven (zie figuur 2.3). Uit de inventarisatie blijkt dat er op dit moment vier bedrijven zijn die zich aan de Nautische Boulevard richten op service en onderhoud aan boten. Deze bedrijven nemen samen circa 1/3 van de bedrijfsoppervlakte aan de Nautische Boulevard voor hun rekening.

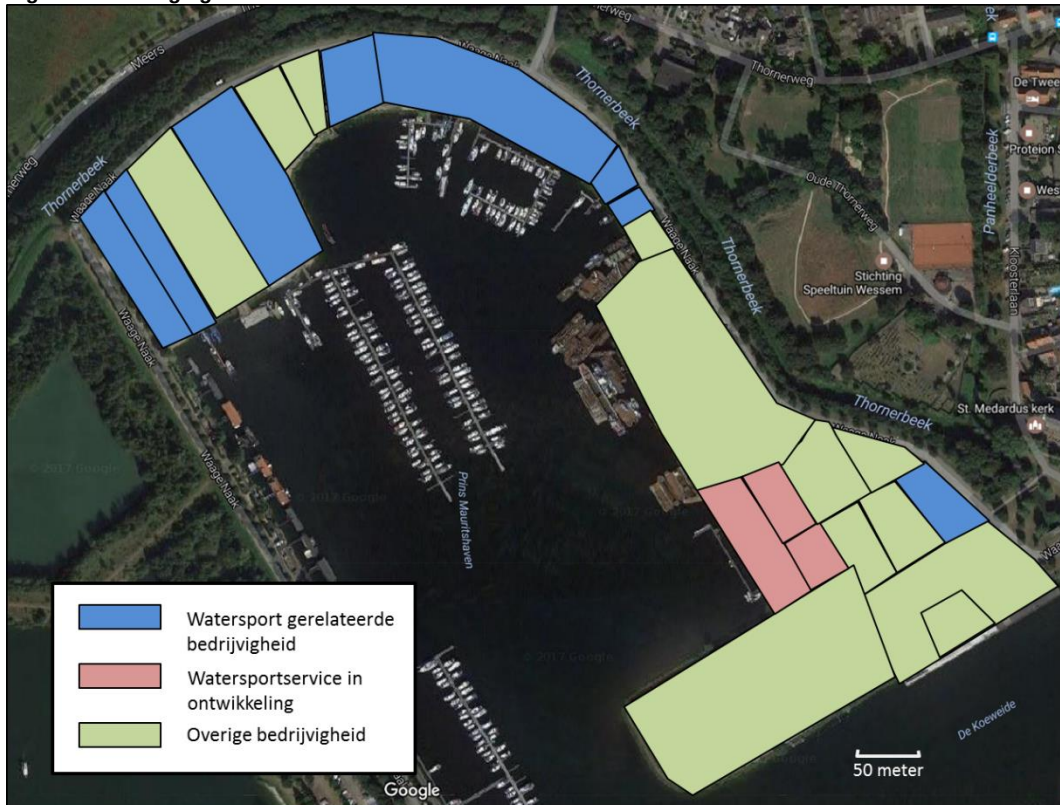
Watersport gerelateerde bedrijven

De watersport gerelateerde bedrijven zijn:

- Van Kuyk Yachting en Bootmarkt: beschikt over twee stallingslocaties en richt zich met een reparatie-afdeling, beperkte verkoop, diverse services en een kleine winkel / magazijn op ligplaatshouders uit de gehele regio.
- Van Kessel Yachting beschikt over één locatie, stalling binnen en buiten, verkoop en diverse service activiteiten.
- Maessen stoffering, die een deel van de activiteiten in de watersportsector heeft.
- Schreurs richt zich met de verkoop van flessengas, onderhoudsmateriaal en bootartikelen deels op de watersport.

Aan het water is tevens Stukstette Staalconstructiebedrijf gevestigd. Voor dit bedrijfskavel is sprake van een ontwikkeling naar een watersportservicebedrijf.

Figuur 2.3 Huidige gebruik Mauritshaven



Bron: Google, bewerking Ecorys

2.4 Eindbeeld

Om te bezien hoe de Nautische Boulevard er op termijn uit kan komen te zien heeft de Gemeente Maasgouw onlangs een beeldende visie voor het gebied laten opstellen. In de opgestelde visie (Kragten 2017) wordt niet alleen gekeken naar de Nautische Boulevard zelf, maar wordt ook een koppeling gezocht met de directe omgeving zoals het historisch centrum van Wessem, het nabijgelegen sportpark, het toekomstig vakantiepark en bestaande fiets- en wandelroutes. In de beeldende visie wordt onder andere geconstateerd dat *“de grote diversiteit aan werken, wonen en recreëren, zowel op als aan het water, het gebied zijn karakter en flair geeft”*. Door heldere overgangen en accenten aan te brengen binnen de verscheidenheid, wordt in de visie eenheid aangebracht in de Nautische Boulevard.

In het geschetste toekomstbeeld wordt de huidige Nautische Boulevard *“omgevormd naar een wervende en verbindende plek, waar de nautische beleving in al zijn facetten te ervaren is. Werken, wonen en recreëren zo wel op als aan het water staan ten dienste van elkaar en trekken nautische bedrijven, consumenten en bezoekers naar het gebied”*.

Onderstaand figuur toont de conceptuele opzet voor de Nautische Boulevard Wessem zoals gepresenteerd in de beeldende visie.

Figuur 2.4 Conceptuele opzet toekomstbeeld Nautische Boulevard Wessem



Bron: Kragten (2017), Visie Nautische Boulevard Wessem

3 Economische effecten

3.1 Type effecten

In dit hoofdstuk wordt gekeken naar de economische effecten van de plannen voor de gebiedstransformatie. Naast **tijdelijke effecten** die samenhangen met de realisatie van de gewenste transformatie en daarbij behorende voorzieningen, opstallen, e.d., onderscheiden we hierbij **structurele effecten** die optreden op het moment dat de transformatie is afgerond en de betrokken bedrijven ook daadwerkelijk operationeel zijn. Relevant zijn:

- **Directe effecten**

Het betreft hier de werkgelegenheid en toegevoegde waarde (TW) die samenhangt met de kernactiviteiten van de betreffende bedrijven die bij de transformatie zijn betrokken.

- **Indirecte effecten**

Dit zijn de effecten bij toeleverende bedrijven en instellingen (zoals schoonmaak, inrichting, catering, kantoorartikelen, etc.). Deze effecten kunnen bepaald worden met een zogeheten Input-Output analyse. Dit is een analyse op basis van een tabel van onderlinge (financiële) relaties tussen activiteiten in een bepaald gebied. Hieruit is bijvoorbeeld af te leiden wat het effect op zakelijke diensten is als een bedrijf een € 1 extra gaat besteden of bezuinigen. Ecorys beschikt over een dergelijke Input-Output tabel (zie ook bijlage 2).

3.2 Tijdelijke effecten

Investerings maatgevend voor omvang tijdelijke effecten

Maatgevend voor het bepalen van de (tijdelijke) effecten die optreden gedurende de realisatiefase zijn de investeringskosten die nodig zijn om de beoogde gebiedstransformatie en daarmee samenhangende ontwikkelingen te kunnen realiseren. In totaal gaat het om een investering (publiek en privaat van circa 4 miljoen euro). De uitgaven voor grondverwerving en aankoop van opstallen zijn hierbij niet meegenomen, omdat deze uitgaven het karakter hebben van een kapitaaloverdracht. In economische termen levert deze overdracht geen werkgelegenheid of toegevoegde waarde op. Er is alleen sprake van een transactie waarbij een verschuiving van eigendom plaats vindt.

Publiek en private investeringen (exclusief grondverwerving): circa 4 miljoen euro

Voor het bepalen van de publieke investeringen is aangesloten bij de ramingen uit de business case (versie 21 juni 2017). In totaal gaat het om een bedrag van circa 0,7 miljoen (exclusief grondaankopen en verwerving opstallen). Hierin zijn onder andere de kosten voor planvoorbereiding opgenomen, evenals de kosten die nodig zijn om de vrijkomende kavels in de Mauritshaven en locatie Edelzand geschikt te maken voor herontwikkeling. Voor het bepalen van de private investeringen (circa 3,3 miljoen euro) is een inschatting gemaakt op basis van de grootte van de kavels, de verwachte bebouwingsdichtheid en eenheidsprijzen voor de realisatie van de benodigde bedrijfsruimten en opstallen. Deze kosten zijn voor locatie Edelzand lager ingeschat omdat de betreffende bedrijven een minder intensief ruimtegebruik zullen hebben.

Tabel 3.1 Publieke en private investeringen gebiedstransformatie ^{a)}

Investering (x miljoen euro)	
Ontwikkelingskosten (publiek) ^{b)}	0,7
Private investeringen (Mauritshaven) ^{c)}	2,2
Private investeringen (Edelzand) ^{c)}	1,1
Totaal	4,0

a) Exclusief kosten grondverwerving

b) Raming conform business case (versie 21 juni 2017)

c) Raming Ecorys

Tijdelijke werkgelegenheid en toegevoegde waarde

Deze investeringen leiden gedurende de realisatiefase tot tijdelijke werkgelegenheid en toegevoegde waarde bij onder ander de bouwnijverheid en daarmee verband houdende sectoren. Uitgedrukt in werkgelegenheid gaat het in totaal om 50 arbeidsjaren (tabel 3.2). De daarmee samenhangende toegevoegde waarde bedraagt (eenmalig) circa 3,1 miljoen euro. Dit bedrag is lager dan de initiële investering omdat een gedeelte vanwege inkoop weglekt naar elders.

Tabel 3.2 Publieke en private investeringen gebiedstransformatie

Tijdelijke werkgelegenheid (arbeidsjaren)	
Directe werkgelegenheid	30
Indirecte werkgelegenheid	20
Totaal	50

Bron: raming Ecorys

3.3 Structurele effecten (bruto)

Op het moment dat de gewenste transformatie is afgerond ontstaat structurele werkgelegenheid en toegevoegde waarde bij bedrijven die bij de transformatie zijn betrokken. Via de inkoop van allerlei goederen en diensten is bovendien sprake van indirecte effecten bij toeleverende bedrijven en instellingen.

Bruto werkgelegenheid

Voor het bepalen van de structurele werkgelegenheidseffecten is uitgegaan van de betreffende kaveloppervlakten. Op basis van het type bedrijvigheid en de daarbij behorende terreinquotiënten kan in combinatie met de kaveloppervlakten een inschatting worden gemaakt van de directe werkgelegenheid. Via een zogenaamde Input-Output (IO)-analyse kan vervolgens de (doorwerking bij toeleverende bedrijven worden bepaald. Onderstaande tabel laat zien dat het in totaal om circa 95 werkzame personen gaat. Van dit totaal hebben 45 werkzame personen betrekking op de (geschatte) werkgelegenheid van nieuwe bedrijven die zich op de vrijkomende plekken in de Mauritshaven zullen vestigen. De werkgelegenheid bij bedrijven op de nieuwe locatie Edelzand zal in vergelijking met de Mauritshaven een extensiever karakter hebben en wordt geraamd op 15 werkzame personen. Via de toeleveringsrelaties komen daar aan indirecte werkgelegenheid (in de directe omgeving en elders in de regio) nog eens 35 werkzame personen bij.

Tabel 3.3 (Bruto) Structurele werkgelegenheidseffecten uitgaande van beperkte ontwikkeling locatie Edelzand (werkzame personen)

	Maurits- haven	Edelzand (beperkte ontwikkeling)	Totaal
Directe werkgelegenheid	45	15	60
Indirecte werkgelegenheid	25	10	35
Totale werkgelegenheid	70	25	95

Bron: raming Ecorys

Ten behoeve van de uitplaatsing is in de huidige situatie, maar een beperkt deel van het beschikbare oppervlakte van locatie Edelzand nodig (circa 1 hectare). Dit betekent dat er na de uitplaatsing vanuit de Mauritshaven nog een aanzienlijk terrein (circa 3 hectare) beschikbaar is voor de vestiging van andere (bedrijfsmatige) activiteiten. De nieuwe werkgelegenheid die samenhangt met locatie Edelzand kan hierdoor op termijn verder oplopen naar circa 120 werkzame personen. Een belangrijke aanname hierbij is wel dat de ontstane aanvullende ontwikkelingsmogelijkheden op de locatie Edelzand (gegeven de planologische beperkingen) ook daadwerkelijk worden benut.

Tabel 3.4 (Bruto) Structurele werkgelegenheidseffecten uitgaande van volledig ontwikkeling locatie Edelzand (werkzame personen)

	Maurits- haven	Edelzand (volledige ontwikkeling)	Totaal
Directe werkgelegenheid	45	60	105
Indirecte werkgelegenheid	25	60	85
Totale werkgelegenheid	70	120	190

Bron: raming Ecorys

Toegevoegde waarde (bruto)

Naast werkgelegenheid kunnen de economische effecten ook worden uitgedrukt in toegevoegde waarde (grofweg de omzet minus de waarde van de ingekochte goederen en diensten). In onderstaande tabellen worden de uitkomsten van de opgestelde ramingen gepresenteerd, uitgaande van een beperkte en een volledige ontwikkeling van locatie Edelzand.

Tabel 3.5 Structurele toegevoegde waarde uitgaande van beperkte ontwikkeling locatie Edelzand (miljoen euro)

	Maurits- haven	Edelzand (beperkte ontwikkeling)	Totaal
Directe toegevoegde waarde	2,1	1,4	3,5
Indirecte toegevoegde waarde	1,3	1,2	2,5
Totale toegevoegde waarde	3,4	2,6	6,0

Bron: raming Ecorys

Tabel 3.6 Structurele toegevoegde waarde uitgaande van volledig ontwikkeling locatie Edelzand (miljoen euro)

	Maurits- haven	Edelzand (volledige ontwikkeling)	Totaal
Directe toegevoegde waarde	2,1	6,0	8,1
Indirecte toegevoegde waarde	1,3	5,3	6,6
Totale toegevoegde waarde	3,4	11,3	14,7

Bron: raming Ecorys

3.4 Van bruto naar netto effecten

Bij het opstellen van de ramingen is nog geen rekening gehouden met de autonome ontwikkeling. Inzicht in de autonome ontwikkeling is nodig om het netto effect te kunnen bepalen. Onder de autonome ontwikkeling verstaan we in dit geval de situatie die ontstaat indien de voorgenomen gebiedstransformatie en daarbij behorende maatregelen niet worden uitgevoerd.

Netto werkgelegenheid

Het vertrekpunt van de gebiedstransformatie is de aankoop en uitplaatsing van bedrijven in de Mauritshaven. Indien de voorgenomen uitplaatsing niet van de grond komt zullen de betreffende bedrijven hun activiteiten in de Mauritshaven hoogstwaarschijnlijk op dezelfde plek voorzetten. Mogelijke (watersport gerelateerde) bedrijven die zich op de vrijkomende kavels in de Mauritshaven zouden vestigen, hebben die mogelijkheid niet of pas op langere termijn indien de voorgenomen maatregelen uit blijven.

Voor de ramingen van de werkgelegenheid in de autonome situatie gaan we ervan uit dat in dat geval (op termijn) slechts de helft van de bedrijven de uiteindelijke overstap zal maken. Voor de toeleverende bedrijven/ instellingen wordt aangenomen dat deze ook zonder de uitvoering van de maatregelen hun omzet en daarmee samenhangende werkgelegenheid op peil weten te houden.

Een onzekere factor zijn de effecten die samenhangen met de bedrijven die zich mogelijk op termijn op de locatie Edelzand kunnen vestigen. In de ramingen in onderstaande tabel is bij het vaststellen van het netto-effect aangenomen dat dit potentieel voor Maasgouw zonder uitvoering van de maatregelen in de autonome situatie onbenut blijft. Deze veronderstelling sluit aan bij het feit dat er momenteel in de gemeente Maasbracht geen kavels meer beschikbaar zijn voor watergebonden bedrijvigheid. Ook in de regio ontbreken hiervoor alternatieven.

Tabel 3.7 Structurele werkgelegenheidseffecten (netto) uitgaande van volledige ontwikkeling locatie Edelzand (werkzame personen)

	Autonome ontwikkeling	Effecten na uitvoering maatregelen en volledige ontwikkeling Edelzand)	Netto effect
	(a)	(b)	(b)-(a)
Directe werkgelegenheid	30	105	65
Indirecte werkgelegenheid	85	85	0
Totale werkgelegenheid	115	190	65

Bron: raming Ecorys

3.5 Synergie-effecten

Bij het in beeld brengen van de economische effecten in dit hoofdstuk, is geen rekening gehouden met mogelijke synergie-effecten. Dergelijke effecten zijn lastig te kwantificeren en worden om die reden hier alleen in kwalitatieve zin benoemd. Synergie-effecten ontstaan omdat de Nautische Boulevard eveneens kan bijdragen aan de versterking van het watersport cluster in het omliggende Maasplassengebied. Dit plassengebied is ontstaan als gevolg van de zand- en grindwinning en telt meer dan 3000 hectare water verdeeld over 39 plassen die verbonden worden door de Maas.

Binnen het Maasplassengebied wordt door de Provincie Limburg, de gemeenten en het bedrijfsleven fors geïnvesteerd om de aanwezige potenties en kansen op het gebied van de watersport optimaal te benutten. De Nautische Boulevard kan daarbij uitgroeien als servicecluster waarbij de behoefte aan een breed scala aan ondersteunende diensten ruimtelijk wordt geconcentreerd. Door de ruimtelijke concentratie van diensten wordt de herkenbaarheid van de aanwezige bedrijven ter plaatse vergroot hetgeen, ook bijdraagt aan de uitstraling en aantrekkelijkheid van omliggende watersportgebied als geheel. Genoemd aanbod is in de huidige situatie nog her en der verspreid over de regio.

4 Maatschappelijke kosten en effecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk kijken we vanuit een breder maatschappelijk (welvaarts) perspectief naar de uitvoering van de plannen. Voor het in beeld brengen van de kosten sluiten we hiervoor aan bij de resultaten van de uitgevoerde business case. De uitkomsten van de business case laten voor de initiatiefnemer een negatief resultaat zien. Hoewel de voorgenomen gebiedstransformatie onvoldoende financiële middelen genereert om de kosten te dekken, kan toch sprake zijn van een belangrijke maatschappelijke meerwaarde.

Om deze meerwaarde in beeld te brengen is uitvoering van een MKBA een geëigend middel. Net als de financiële analyse brengt de MKBA de kosten en opbrengsten die zijn toe te schrijven aan een project in beeld, maar dan niet vanuit het perspectief van de projecteigenaar, maar van de “maatschappij” als geheel. Dit betekent dat ook de voor- en nadelen die toevallen aan anderen dan de initiatiefnemer van het project worden meegenomen in de beoordeling van een project. In dit hoofdstuk worden de uitkomsten van de MKBA gepresenteerd.

4.2 Bedrijfseconomische analyse

Exploitatieresultaat is negatief

De noodzakelijke kosten voor de gewenste gebiedstransformatie bestaan in belangrijke mate uit de kosten voor de grondverwerving en onroerend goed in de Mauritshaven en locatie Edelizand. Daarnaast zijn uitgaven noodzakelijk voor onder andere planvoorbereiding en ontwikkeling, sloop van bestaande opstallen en overige realisatiekosten. In totaal gaat het om een bedrag van 3,73 miljoen (netto contant). Tegenover deze kosten staan opbrengsten uit gronduitgifte. Omdat deze (financiële) opbrengsten onvoldoende zijn, is sprake van een negatief exploitatie resultaat.

Tabel 4.1 Exploitatie: opbrengsten en kosten (x miljoen euro)

	Nominaal	Contante waarde
Opbrengsten	2,87	2,90
Kosten	4,03	3,73
Resultaat	-1,16	-0,83

Bron: raming Ecorys

4.3 Maatschappelijke effecten

4.3.1 Type effecten

Realisatie van de voorgenomen plannen leidt tot een aantal maatschappelijke effecten. In onderstaande tabel zijn deze effecten en de wijze waarop deze effecten zich kunnen manifesteren op een rij gezet. Na de tabel worden de verschillende effecten nader toegelicht.

Tabel 4.2 Overzicht maatschappelijke effecten

Locatie	Type effect	Baten
Mauritshaven en omgeving	Verhoogde aantrekkelijkheid Mauritshaven als vestigingslocatie	Toename m ² kavelprijzen
	Milieu/ leefbaarheid omgeving	Toename woningwaarde
	Verkeerhinder	Toename woningwaarde
	Toename toeristische aantrekkelijkheid Mauritshaven als verblijfsgebied	(Additionele) bestedingen toeristische bezoekers
	Aantrekkelijkheid jachthaven Wessem	Toename prijzen
		Effect op bezettingsgraden
	Nautische veiligheid vanwege scheiding stromen	Verminderde kansen op calamiteiten (kwalitatief)
Locatie Edelzand	Verhoogde aantrekkelijkheid locatie Edelzand als vestigingslocatie	Toename m ² kavelprijzen
	Verandering nautische veiligheid vanwege toename intensiteit	Toename kansen op calamiteiten (kwalitatief)

Bron: raming Ecorys

4.3.2 Uitwerking per type effect

Aantrekkelijkheid Mauritshaven als vestigingslocatie

Vanwege de voorgenoemde transformatie ontstaat niet alleen schuifruimte, maar zal naar verwachting ook de aantrekkelijkheid van de Mauritshaven als vestigingslocatie voor bedrijven toenemen. Extensieve bedrijvigheid wordt uitgeplaatst en hiervoor in de plaats komen bedrijven die aansluiten bij het profiel en bij de invulling van de rest van het gebied. Dit effect zal uiteindelijk tot uitdrukking komen in een toename van de m² kavelprijzen.

Om dit effect te waarderen is onder andere gekeken naar het resterende oppervlakte aan bedrijventerrein in de Mauritshaven dat niet rechtstreeks bij de transformatie is betrokken, een inschatting van het aandeel bedrijven dat gevoelig is voor de transformatie (voor bijvoorbeeld Sibelco zal de transformatie naar verwachting geen of nauwelijks effect hebben), de huidige grondprijzen voor nautische kavels (65 euro per m²) en naar de prijsopslag vanwege de in gang gezette transformatie (aannee 5%). In de ramingen is er verder van uitgegaan dat dit effect vanaf 2020 zal optreden en er sprake is van een ingroeipad (5 jaar) voordat dit effect in volle omvang zal optreden. Onderstaande tabel toont de resultaten.

Tabel 4.3 Aantrekkelijkheid Mauritshaven als vestigingslocatie (x miljoen euro)

	Nominaal	Contante waarde
Aantrekkelijkheid Mauritshaven als vestigingslocatie	€ 0,19	€ 0,16

Bron: raming Ecorys

Milieu/ leefbaarheid omgeving en verkeerhinder

De gebiedstransformatie en de daarmee samenhangende uitplaatsing van zand- en grindbedrijven naar locatie Edelzand zal naar verwachting een positief effect hebben op het milieu en de leefbaarheid in de directe omgeving van de Mauritshaven. Wij verwachten bovendien een afname van de verkeerhinder. Het zal weliswaar wat drukker worden in en rondom de Mauritshaven, maar daar staat tegenover dat juist het zwaardere vrachtverkeer ter plaatse zal afnemen. Om dit effect te waarderen is op basis van beschikbaar kaartmateriaal gekeken naar het aantal woningen (circa 50) dat in een straal van 100 meter rondom de Mauritshaven is gelegen. Uitgaande van een gemiddelde WOZ-waarde van € 200.000 en een prijs effect van 2,5% komt het totale effect uit op bijna € 180.000 (contante waarde).

Tabel 4.4 Milieu/ leefbaarheid omgeving (x miljoen euro)

	Nominaal	Contante waarde
Milieu/ leefbaarheid omgeving	€ 0,25	€ 0,18

Bron: raming Ecorys

Toeristische aantrekkelijkheid Mauritshaven als verblijfsgebied

Naar verwachting zal de omvorming naar de Nautische Boulevard ook leiden tot een verhoogde toeristische aantrekkelijkheid van het gebied. Een toename van het aantal boten zorgt voor meer levendigheid. Vanwege de verhoogde toeristische aantrekkelijkheid zal het voor bepaalde typen bedrijven interessanter worden om zicht ter plekke te vestigen. Denk bijvoorbeeld aan horeca of hiermee verband houdende bedrijvigheid. Omdat dit effect ook tot uitdrukking komt in een toename van de kavelprijzen is dit effect hier niet apart gewaardeerd om dubbeltellingen te voorkomen.

Aantrekkelijkheid jachthaven Wessem

Met de toename van de watersport gerelateerde bedrijvigheid zal de aantrekkelijkheid van de jachthaven toenemen. Om dit effect te waarderen is ervan uitgegaan dat liggelden geleidelijk over een periode van 5 jaar met maximaal 5% kunnen stijgen. Daarnaast is in de ramingen aangenomen dat het effect op de uiteindelijke bezettingsgraad van een vergelijkbare orde zal zijn. Onderstaande tabel toont de resultaten van de uitgevoerde berekeningen.

Tabel 4.5 Aantrekkelijkheid jachthaven Wessem (x miljoen euro)

	Nominaal	Contante waarde
Aantrekkelijkheid jachthaven Wessem	€ 0,82	€ 0,43

Bron: raming Ecorys

Nautische veiligheid vanwege scheiding stromen

Met de omvorming van de Mauritshaven naar een Nautische Boulevard zal ook sprake zijn van een afname van vrachtvervoer van en naar de haven. De nautische veiligheid zal hierdoor naar verwachting toenemen terwijl de kans op calamiteiten zal dalen. In de ramingen is dit effect als p.m. post opgenomen omdat in dit stadium niet kan worden vastgesteld in hoeverre de nautische veiligheid ook daadwerkelijk zal veranderen.

Verhoogde aantrekkelijkheid locatie Edelzand als vestigingslocatie

Het totale oppervlakte van locatie Edelzand is ruimschoots voldoende om de uit te plaatsen bedrijven uit de Mauritshaven te kunnen accommoderen. Met de vestiging van de nieuwe bedrijvigheid zal locatie Edelzand ook aantrekkelijker worden voor de vestiging van andere vergelijkbare bedrijvigheid. Uitgaande van de beschikbare restcapaciteit hebben wij dit effect

gewaardeerd door uit te gaan van een opslag van 50% op de gehanteerde grondprijzen. Uitgedrukt in contante waarde komt dit neer op bijna € 300.000.

Tabel 4.6 Verhoogde aantrekkelijkheid locatie Edelzand als vestigingslocatie (x miljoen euro)

	Nominaal	Contante waarde
Verhoogde aantrekkelijkheid locatie Edelzand als vestigingslocatie	€ 0,39	€ 0,28

Bron: raming Ecorys

Verandering nautische veiligheid vanwege toename intensiteit

Tegenover een verwachte toename van de nautische veiligheid in de Mauritshaven staat een afname van de nautische veiligheid in de omgeving van locatie Edelzand. Hier zal immers het transport van met name zand en grind naar verwachting toenemen. Ook hier kan het uiteindelijke effect echter lastig worden vastgesteld. Om die reden is dit effect eveneens als p.m. post opgenomen.

4.4 Saldo kosten en effecten

In onderstaande tabel zijn de verschillende ramingen op een rij gezet en is het saldo van kosten en effecten bepaald. De uitkomsten laten zien dat op basis van de gemaakte veronderstellingen en uitgangspunten de (maatschappelijke) kosten en baten voor de directe omgeving redelijk in balans zijn. De meeste van de geraamde effecten vallen toe aan de verschillende eigenaren en stakeholders. Via de verschillende (lokale) belastingen zal dit voordeel voor een deel ook weer toevloeien naar de overheid.

Tabel 4.7 Maatschappelijk kosten en opbrengsten (x miljoen euro)

	Nominaal	Contante waarde
Kosten ^{a)}	€ -1,16	€ -0,83
Baten	€ 1,65	€ 1,05
a) Aantrekkelijkheid Mauritshaven als vestigingslocatie	€ 0,19	€ 0,16
b) Milieu/ leefbaarheid omgeving	€ 0,25	€ 0,18
c) Verkeershinder	Via b	Via b)
d) Toeristische aantrekkelijkheid Mauritshaven als verblijfsgebied	Via a)	Via a)
e) Aantrekkelijkheid jachthaven Wessem	€ 0,82	€ 0,43
f) Nautische veiligheid vanwege scheiding stromen	+ P.m.	+ P.m.
g) Verhoogde aantrekkelijkheid locatie Edelzand als vestigingslocatie	€ 0,39	€ 0,28
h) Verandering nautische veiligheid vanwege toename intensiteit	- P.m.	- P.m.
Saldo	€ 0,49 +/- P.m.	€ 0,22 +/- P.m.

a) Uitgaande van businesscase van 21 juni 2017

Bron: raming Ecorys

5 Conclusie

Business case

1) *Uitkomsten financiële analyse negatief*

De noodzakelijke kosten voor de gewenste gebiedstransformatie bestaan in belangrijke mate uit de kosten voor de grondverwerving en onroerend goed in de Mauritshaven en locatie Edelzand. Daarnaast zijn uitgaven noodzakelijk voor onder andere planvoorbereiding en ontwikkeling, sloop van bestaande opstallen en overige realisatiekosten. Uitgaande van de opgestelde business case van 21 juni 2017 gaat het om een bedrag van 3,73 miljoen (netto contant). Tegenover deze kosten staan opbrengsten uit gronduitgifte. Omdat deze (financiële) opbrengsten onvoldoende zijn, is voor de voorgenomen planontwikkeling sprake van een negatief exploitatie resultaat.

Economische effecten

2) *Tijdelijke werkgelegenheidseffecten*

Maatgevend voor de tijdelijke economische effecten gedurende de realisatiefase van de voorgenomen plannen zijn de totale investeringskosten. Hierbij dient niet alleen gekeken te worden naar de publieke investeringen, maar ook naar de private (vervolg) investeringen (geraamd op 3,3 miljoen euro). Genoemde investeringen leiden (opgeschoond voor kosten voor grondverwerving en opstallen), gedurende de realisatiefase tot tijdelijke werkgelegenheid en toegevoegde waarde bij onder ander de bouwrijverheid en daarmee verband houdende sectoren. Uitgedrukt in werkgelegenheid gaat het in totaal om (eenmalig) 50 arbeidsjaren aan tijdelijke werkgelegenheid. De daarmee samenhangende toegevoegde waarde bedraagt (eenmalig) circa 3,1 miljoen euro. Dit bedrag is lager dan de initiële investering omdat een gedeelte vanwege inkoop weglekt naar elders.

3) *Structurele (bruto) werkgelegenheidseffecten*

Op het moment dat de gewenste transformatie is afgerond ontstaat structurele werkgelegenheid en toegevoegde waarde bij bedrijven die bij de transformatie zijn betrokken. In totaal ramen wij het bruto werkgelegenheidseffect (directe en indirect) bij een beperkte ontwikkeling van locatie Edelzand op circa 95 werkzame personen en bij een verdere ontwikkeling van de gehele locatie Edelzand op 190 werkzame personen. Van dit totaal hebben respectievelijk 35 en 85 werkzame personen betrekking op indirecte werkgelegenheid bij toeleverende bedrijven en instellingen in de directe omgeving van beide locaties en elders in de regio. Uitgedrukt in toegevoegde waarde (directe en indirect) gaat het in totaal om respectievelijk 6 tot 14,7 miljoen euro.

4) *Van bruto naar netto effecten*

Bij het opstellen van de ramingen is nog geen rekening gehouden met de autonome ontwikkeling. Inzicht in de autonome ontwikkeling is nodig om het netto effect te kunnen bepalen. Onder de autonome ontwikkeling verstaan we in dit geval de situatie die ontstaat indien de voorgenomen gebiedstransformatie en daarbij behorende maatregelen niet worden uitgevoerd. Indien hiermee rekening wordt gehouden resteert een totale netto werkgelegenheid van 65 werkzame personen.

Bij het in beeld brengen van de genoemde economische effecten, is geen rekening gehouden met mogelijke synergie-effecten. Synergie-effecten ontstaan omdat de Nautische Boulevard eveneens kan bijdragen aan de versterking van het watersport cluster in het omliggende Maasplassengebied. Dergelijke effecten zijn lastig te kwantificeren en om die reden in deze rapportage alleen in kwalitatieve zin benoemd.

Maatschappelijke kosten en effecten

5) *Saldo van maatschappelijke kosten en baten licht positief*

Hoewel de voorgenen gebiedstransformatie onvoldoende financiële middelen genereerd om de kosten te dekken, kan toch sprake zijn van een belangrijke maatschappelijke meerwaarde. Om deze meerwaarde in beeld te brengen is uitvoering van een MKBA een geëigend middel. Net als de financiële analyse brengt de MKBA de kosten en opbrengsten die zijn toe te schrijven aan een project in beeld, maar dan niet vanuit het perspectief van de projecteigenaar, maar van de “maatschappij” als geheel. Dit betekent dat ook de voor- en nadelen die toevallen aan anderen dan de initiatiefnemer van het project worden meegenomen in de beoordeling van een project.

De uitkomsten van de uitgevoerde ramingen laten zien dat op basis van de gemaakte veronderstellingen en uitgangspunten de (maatschappelijke) kosten en baten voor de directe omgeving licht positief zijn. De meeste van de geraamde effecten vallen toe aan de verschillende eigenaren en stakeholders. Via de verschillende (lokale) belastingen zal dit voordeel voor een deel ook weer toevloeien naar de overheid.

Geraadpleegde bronnen

Literatuur

Blue Progress (2016), *Markstudie Nautische Boulevard Wessem*, Breda.

Centraal Bureau voor de Statistiek, *Nationale rekeningen 2015*, Voorburg/Heerlen.

Centraal Planbureau (2002), *Bedrijfslocatiemonitor: De BLM: opzet en recente aanpassingen*, Den Haag.

Gemeente Maasgouw, Ontwikkelingsmaatschappij Midden-Limburg BV & Limburgse herstructureringsmaatschappij voor Bedrijventerreinen (2013), *Visiedocument "Herstructureringsaanpak Natte Bedrijventerreinen Maasgouw 2013-2018"*, Maasgouw, Roermond, Maastricht.

Kragten (2017), *Visie Nautische Boulevard Wessem*, Roermond/ 's-Hertogenbosch.

Ontwikkelingsmaatschappij Midden-Limburg (2017), *Projectbeschrijving Nautische Boulevard (interne notitie)*, Roermond.

Internet

<http://www.nautischeboulevard.nl>

Bijlagen

Bijlage 1 Begrippenlijst

Afschrijvingen	De berekende waardevermindering van vaste activa (zoals machines, gebouwen, software en andere duurzame productiemiddelen) die worden ingezet in het productieproces, voor zover die vermindering het gevolg is van normale technische slijtage, economische veroudering of verzekerbare schade.
Arbeidsjaar	De gemiddelde contractuele arbeidsduur van een voltijdsbaan van werknemers op jaarbasis.
Basisprijzen	Wordt gebruikt als waardering voor de toegevoegde waarde. De waardering tegen basisprijzen gaat uit van de prijs die de producent uiteindelijk overhoudt, dus exclusief handels- en vervoersmarges van derden en exclusief het saldo van productgebonden belastingen en productgebonden subsidies.
Belastingen	Door de overheid opgelegde, verplichte heffingen, zonder een direct aanwijsbare tegenprestatie, die dienen ter dekking van overheidsuitgaven.
Beroepsbevolking	Alle personen van 15-64 jaar die tenminste twaalf uur per week werken of actief dergelijk werk zoeken.
Binnenlands product	Het totale inkomen dat door middel van productie in Nederland is gevormd. Het is daarmee gelijk aan de som van de toegevoegde waarden van alle bedrijfstakken. Wordt meestal bruto gebruikt en uitgedrukt in marktprijzen.
Bruto productiewaarde	De marktwaarde van de afgezette goederen en diensten, vermeerderd met de waarde van de goederen die aan de voorraad zijn toegevoegd.
Bruto toegevoegde waarde	Toegevoegde waarde inclusief afschrijvingen.
Consumptieve bestedingen	De goederen en diensten die gebruikt worden voor rechtstreekse bevrediging van individuele of collectieve behoeftarbeidsjaren
Geregistreerde werkloosheid	Mensen zonder werk (of met werk van minder dan twaalf uur per week) die bij een arbeidsbureau staan ingeschreven en direct beschikbaar zijn voor een baan van minstens twaalf uur per week.
Marktprijzen	De waardering tegen marktprijzen is de prijs die de afnemer betaalt, dus inclusief handels- en vervoersmarges en de belastingen op productie en invoer, en exclusief de subsidies op productie en invoer. Wordt vooral gebruikt als waardering voor de toegevoegde waarde en het binnenlands product.

Multiplier	Vermenigvuldigingsfactor die de mate van doorwerking of uitstraling weergeeft. Een multiplier van bijvoorbeeld 1,5 geeft aan dat er behalve het oorspronkelijke directe effect ter grootte van 1, nog een additioneel indirect effect van 0,5 optreedt.
Nationaal inkomen	Alle inkomens die Nederlandse ingezetenen ontvangen op grond van hun deelname aan een (binnen- of buitenlands) productieproces, dan wel op grond van hun bezit van vermogenstitels, obligaties, leningen en spaartegoeden. Deze inkomens omvatten, onder andere, de beloning van werknemers, belastingen en subsidies op productie en invoer, rente, dividenden en niet-uitgekeerde winsten. Is gelijk aan de som van de primaire inkomens van alle sectoren. Het kan ook worden berekend als het binnenlands product plus de per saldo uit het buitenland ontvangen lonen, rente, dividenden etc. Dit wordt uitgedrukt in marktprijzen.
Nationaal product	De totale toegevoegde waarde die in Nederland wordt voortgebracht, plus de per saldo uit het buitenland ontvangen primaire inkomens. Is in waarde gelijk aan het nationaal inkomen. De reële verandering ervan is exclusief de invloed van de ruilvoetverandering, dit in tegenstelling tot de reële verandering van het nationaal inkomen.
Productiewaarde	De marktwaarde van de afgezette goederen en diensten, vermeerderd met de waarde van de goederen die aan de voorraad zijn toegevoegd.

Bijlage 2 Toelichting Input-output analyse

Wat is een input output tabel?

Een input output tabel geeft een gedetailleerde beschrijving van de goederen en dienstenstromen in een regio of land welke verband houden met het productieproces. Door zijn vorm kan een input output tabel zowel horizontaal als verticaal worden gelezen. Op de regels van de tabel wordt namelijk een overzicht gegeven van de goederen en dienstenstromen vanuit de onderscheiden sectoren ("output"), terwijl de kolommen inzicht geven in de goederen en dienstenstromen naar de sectoren ("input").

De output of afzet van elke sector omvat de intermediaire leveringen (tussenproducten van sector naar sector) en de finale leveringen (uitvoer, consumptie, investeringen en voorraadvorming). De input of kostenzijde omvat de door andere sectoren geleverde intermediaire goederen en de primaire kosten (invoer, afschrijvingen, indirecte belastingen minus subsidies, lonen en salarissen en overig inkomen). Aldus verschaft de input output tabel voor de economische sectoren van het gebied waarop de tabel betrekking heeft, een volledig overzicht van de afzet en kostenstructuur.

Uitwerking van een voorbeeld

Ter verduidelijking van het voorgaande is hieronder een fictieve regionale I/O tabel weergegeven.

Tabel b.23.1. Voorbeeld IO-tabel

Sectoren	(1) leveringen aan				(2) Totaal intermediair	(3) Finale levering	(4) Productie Totaal
	a	b	c	d			
(1) Levering van a	10	12	14	7	43	57	100
b	8	9	0	3	20	30	50
c	3	4	10	9	26	14	40
d	2	1	10	1	14	31	45
(2) Subtotaal	23	26	34	20	103	132	235
(3) Invoer	27	14	0	15	56		
(4) Toegevoegde waarde	50	10	6	10	76		
(5) Totale productie	100	50	40	45	235		

De leveringen van een sector in de regio bestaan uit de leveringen aan sectoren a t/m d in dezelfde regio ofwel de intermediaire leveringen (kolom (1)) en leveringen aan de finale vraag in de regio en daarbuiten (kolom (3)). De intermediaire leveringen zijn die leveringen die in de toegeleverde sector mede als input dienen voor de voortbrenging van het eindproduct. Zo levert bijvoorbeeld sector a 10 eenheden aan zichzelf (de interne leveringen), 12 eenheden aan b, 14 aan c en tot slot 7 eenheden aan sector d. Het totaal van de intermediaire leveringen van sector a bedraagt 43 (kolom (2)).

De finale leveringen (kolom (3)) zijn die goederen en diensten die het eindproduct vormen van het totale productieproces per sector. De finale leveringen kunnen bestaan uit:

- Consumptiegoederen voor de gezinshuishoudingen in de regio;
- Investeringsgoederen voor de bedrijven in de regio;
- Export, onderverdeeld in export naar overig Nederland en het buitenland;
- Goederen, geleverd aan de overheid in de regio;
- En tot slot kunnen er mutaties in de voorraadvorming plaatsvinden.

De totale productie van een sector (kolom (4)) bestaat dan uit het totaal van de intermediaire en de finale leveringen. De kostenstructuur van een sector, weergegeven door de kolommen van de sectoren, bestaat uit:

- De leveringen van grondstoffen en halffabricaten door de sectoren in de regio, hieronder zijn eveneens de interne leveringen begrepen;
- De primaire kostencategorieën bestaande uit: de invoer van goederen onderverdeeld in invoer vanuit andere regio's (regel (3)) en de toegevoegde waarde (regel (4)), welke onderverdeeld kan worden in de kostencomponenten lonen en salarissen (inclusief de sociale lasten), het winstinkomen en de afschrijvingen.

Het totaal van alle kostencomponenten is per sector vermeld op regel (5). Het totaal van de inputs is gelijk aan de omvang van de totale productie. Per sector geldt, dat het totaal van de kostencomponenten (de inputs) gelijk is aan het totaal van de afzetcomponenten (de outputs). De productie van alle sectoren tezamen vormt de totale productie in de economie. In het voorbeeld is dit gelijk aan 235 eenheden.

Toepassingsmogelijkheden

Indien men erin slaagt voor elk van de onderscheiden sectoren gegevens te verzamelen over de volgende (zie onderstaande opsomming) gegevens, dan beschikt men over een kwantitatieve set van gegevens van de betreffende economie die zich uitstekend leent voor een beschrijvende analyse van de structuur en de ontwikkeling van het economisch proces.

- Intermediaire kosten (leveringen door andere sectoren),
- Intermediaire leveringen (aan andere sectoren),
- Primaire kosten,
- Finale leveringen,

Een belangrijke toepassingsmogelijkheid van de input output tabel berust daarnaast op de verbanden die er bestaan tussen de omvang van de finale productie van één bepaalde sector en de productie omvang van alle sectoren welke door het leveren van intermediaire goederen bijdragen in de totstandkoming van de productie van eerst bedoelde sector. Meer in het bijzonder is het dan op basis hiervan mogelijk de effecten na te gaan van een bestedingsimpuls in de vorm van bijvoorbeeld een stijging van de vraag naar investeringsgoederen, voor de gehele economie. Een toeneming van de vraag heeft immers niet alleen een direct effect op de productie van een bepaalde sector maar daarnaast door de vereiste toeleveringen ook indirecte effecten in alle mogelijke andere sectoren. Ook deze sectoren zijn op hun beurt afhankelijk van (weer andere) sectoren, die eveneens toeleveringen nodig hebben, etc. De indirecte effecten worden wel steeds kleiner zodat het gehele proces tot een einde komt. De som van alle indirecte effecten vormt het totale indirecte effect 1. De extra toeneming van de vraag in alle mogelijke sectoren wordt doorwerking genoemd. Dankzij dit doorwerkingseffect leidt een extra besteding van 1 euro tot een totale stijging van de economische transacties met meer dan 1 euro. De verhouding tussen het uiteindelijk effect en de impuls heet multiplier.

Een multiplier is dus een vermenigvuldigingsfactor die de mate van doorwerking of uitstraling weergeeft. Een multiplier met een waarde van bijvoorbeeld 1,5 geeft aan dat er behalve het oorspronkelijke directe effect ter grootte van 1, nog een additioneel indirect effect van 0,5 optreedt. De effecten kunnen daarbij zijn uitgedrukt in termen van werkgelegenheid (er is dan sprake van een werkgelegenheidsmultiplier) doch ook in termen van bijvoorbeeld productie, import en toegevoegde waarde.

Deze multipliers kunnen van sector tot sector verschillen. In sectoren waarin veel wordt ingevoerd of de winstopslag hoog is, is de multiplier relatief laag. Naarmate de economie van een regio een meer "open" karakter heeft, zal de verwevenheid met sectoren buiten de regio sterker zijn. Een belangrijk deel van de indirecte effecten van een bepaalde impuls zal dan, zoals dat heet, "weglekken" naar andere regio's. Een verandering van de omvang van de productie van een bepaalde sector heeft dan weinig of zelfs hoegenaamd geen doorwerkingseffecten op de productieomvang in de andere sectoren van de betreffende regio. Met andere woorden de productiemultipliers zullen niet hoog zijn.

Het voorgaande betekent derhalve dat door input-output analyse zicht kan worden gegeven op de directe en indirecte effecten van een bestedingsimpuls in termen van productie, werkgelegenheid en toegevoegde waarde.



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas