



BIJLAGE 1 VAN DE TOELICHTING

**POSITIONERING VAN SCHIPPERSDOCK IN HET AANBOD VAN
JACHTHAVENS BINNEN HET MAASPLASSENGBIED**

Bestemmingsplan

Schippersdock Wessem

konijnenburg groep

Positionering van Schippersdock in het aanbod van jachthavens binnen het Maasplassengebied

Hierna volgt,

1. Een nadere toelichting op de mogelijkheid om te overnachten in de jachthaven.
2. De ladder van duurzame verstedelijking is van toepassing. Daarom moet er een nadere onderbouwing gegeven worden van 'de behoefte' aan Schippersdock, m.n. de toevoeging van ligplaatsen.

Trends en beleid

In het in opdracht van de Provincie Limburg door Projectbureau Vrolijks opgestelde document 'Nautisch Programma van Eisen Maasplassen Limburg' (februari 2013) staat het volgende:

- *Jachthavens in het algemeen krijgen steeds meer het karakter van een soort drijvende camping, waar mensen op hun eigen plek in hun eigen schip meerdaags verblijven. De variatie, die havens bieden om deze trend te accommoderen is voorsnog zeer beperkt. Havens met een compleet voorzieningenaanbod of hoge verblijfskwaliteit worden als ligplaats steeds aantrekkelijker. Ondersteunende voorzieningen voor de watersport, zoals service en verkoop, kunnen door clustering versterkt worden tot een compleet aanbod voor de booteigenaren.*
- *Differentiatie in jachthavens is essentieel voor marktwerking en meerwaarde. De doorontwikkeling van de havens in de Maasplassen zal zich met name moeten richten op meer variatie in het aanbod: niet meer van hetzelfde maar onderscheidende concepten met een duidelijk eigen profiel.*
- *Clustering van de watersportservice (onderhoud, reparatie, refit, winterstalling e.d.) ligt voor de hand in Wessem. De combinatie van winterstalling en service ligt veelal voor de hand.*

Het huidige aanbod van watersport gerelateerde bedrijven in de Maasplassen is in ruimtelijk opzicht sterk versnipperd over veel locaties. Deze bedrijven zijn daardoor voor de bootrecreant moeilijk vindbaar en herkenbaar, de aanbodzijde van de markt is onvoldoende zichtbaar. De Provincie Limburg en de gemeente Maasgouw zetten daarom in samenspraak in op een proces om te komen tot een vergaande ruimtelijk en economische clustering van dit aanbod in de Prins Mauritshaven in Wessem, welke haven getransformeerd wordt naar een Nautische Boulevard, waar een concentratie van het aanbod haar eigen vraag zal genereren.

Schippersdock, een onderscheidende formule

Schippersdock BV speelt in haar planrealisatie in op voornoemde trends en opgaven voor de Maasplassen. Zij biedt de booteigenaar op haar locatie, gelegen aan de Nautische Boulevard, een nagenoeg compleet voorzieningenaanbod aan, waaronder

- goed geëquiperde steigers en ligplaatsen,
- een botenlift
- de mogelijkheid van onderhoud, reparatie en refit door professionals dan wel in eigen beheer door de booteigenaren
- kleinschalige werkruimten/-units, die gehuurd kunnen worden door zowel professionele bedrijven als de booteigenaren zelf
- overdekte winterstalling op de oever (in het Maasplassengebied is er een groot tekort aan professioneel ingerichte hallen voor de winterstalling van boten)
- botenhuizen in het water, uniek voor de Maasplassen. Geen enkele jachthaven in de Maasplassen verhuurt botenhuizen.
- een horecafaciliteit zijnde een ontmoetingsplaats voor booteigenaren (een zogeheten 'captainsbar')
- een winkel met een diversiteit aan watersportbenodigdheden,
- bemiddeling tussen kandidaat kopers en verkopers van boten
- sanitaire voorzieningen.

Daarnaast zal Schippersdock sloepen en andere boten gaan verhuren. Dit is een snel groeiend marktsegment.

Anders gezegd: Schippersdock BV biedt de booteigenaar een integrale en jaarronde service op één locatie aan, met daarnaast een sterk ontwikkelde persoonlijke dienstverlening. Door de ontwikkeling van dit 'one-stop-shopping'-model is er sprake van een complete ontzorging van de booteigenaar. Schippersdock speelt in op de toenemende vraag naar ligplaatsen met een breed aanbod aan faciliteiten : het ontzorgen van ligplaatshouders is kansrijk (zie rapport Rabobank Trends en Cijfers/Jachthavens 2016) . Dat geldt zeker voor de Maasplassen met haar relatief groot aandeel van, de steeds groter wordende luxe, motorboten: senioren met veel vrije tijd en een relatief hoog besteedbaar inkomen besteden het onderhoud van de boten graag uit.

Op basis van voornoemde samenstellende componenten mag en kan geconcludeerd worden dat de bedrijfsformule en - opzet van de onderneming Schippersdock uniek en onderscheidend is van die van andere jachthavens in de Maasplassen. Op geen enkele andere locatie is voornoemde combinatie van faciliteiten voorhanden. Dit onderscheidende profiel en deze eigen identiteit, gecombineerd met de ligging van Schippersdock op de Nautisch Boulevard, zal ongetwijfeld een bijzondere aantrekkingskracht gaan uitoefenen op booteigenaren in de vorm van vraag naar ligplaatsen. Het totale servicepakket dat Schippersdock biedt bepaalt mede het verlangen van booteigenaren om van ligplaats te veranderen (zie de eerdergenoemde RABO publicatie). Uit een studie van Waterrecreatieadvies BV blijkt ook dat er *'in jachthavens met een overdekte en geïsoleerde winterstalling een grote vraag is naar ligplaatsen'*.

In het hier besproken verband mag niet onvermeld blijven dat over enige jaren het grootschalig bedrijf 'de Steelhaven' in Roermond in het kader van het project 'Roerdelta' al haar landgebonden serviceactiviteiten voor boten moet saneren ten behoeve van woningbouw ter plekke.

Booteigenaren met een ligplaats in het stuwband van Roermond zijn thans in relatief hoge mate aangewezen op de dienstverlening vanuit dit bedrijf. Na de sanering van dit bedrijf zullen de booteigenaren voor hun onderhoud, reparatie en refit aangewezen zijn op bedrijven elders in de Maasplassen. Er zal op dit vlak een duidelijke verschuiving gaan optreden vanuit het stuwband Roermond richting de Nautische Boulevard in Wessem, welke ontwikkeling een extra vraag naar ligplaatsen op de Nautische Boulevard én bij Schippersdock zal genereren.

Recreatieve overnachtingen

Schippersdock creëert mede door het samenstel van de eerdergenoemde bedrijfscomponenten een sfeervolle en attractieve ontmoetingsplaats voor booteigenaren, waarbij de haven meer is dan alleen een ligplaats/parkeerplaats voor de boot of een vertreklocatie voor een rondvaart.

Wil de Nautische Boulevard en de aldaar gevestigde bedrijven kunnen concurreren met andere jachthavens in de Maasplassen, dan zullen de gebruiksmogelijkheden van haar ligplaatsen in ieder geval gelijkwaardig moeten zijn. Tegen de achtergrond dat booteigenaren steeds vaker komen voor een langere periode (vakanties en weekends) en de jachthaven het karakter aanneemt van een drijvend vakantiepark/camping, moet ook binnen de Nautische Boulevard het overnachten op de eigen boot worden toegestaan. Zo niet, dan is de slaagkans van het concept van de Nautische Boulevard minder groot. Waar de overheid (lees Provincie en de gemeente Maasgouw) bewust heeft gekozen voor de ontwikkeling van een Nautische Boulevard moet zij tevens de randvoorwaarden creëren voor een optimale bedrijfsvoering van de nautische ondernemingen.

Het jaarlijkse onderhoud, de reparatie of de refit van een grote luxe boot vergt veelal meerdere dagen werk. Veel booteigenaren willen bij de uitvoering van deze werkzaamheden door derden er graag zelf bij zijn; overnachten op de eigen boot moet dan ook mogelijk zijn.

Dat geldt sowieso voor passanten die op doorvaart zijn in de Maasplassen: bij een noodreparatie, uit te voeren door een van de op de Nautische Boulevard gevestigde bedrijven, moet de bootrecreant de mogelijkheid geboden worden van overnachten op de eigen boot.

Anders gezegd: een Nautische Boulevard als een ruimtelijke en economische clustering van alle vormen van watersportservice zonder de mogelijkheid van recreatieve overnachting zet het verdienmodel van de aldaar gevestigde bedrijven en de slaagkans van de ontwikkeling van de Nautische Boulevard zelf onder druk. Het uitsluiten van nachtrecreatief verblijf op de eigen boot sluit niet aan bij de wens en behoefte van booteigenaren/-recreanten. Let wel, dé bootrecreant bestaat niet: ook onder hen is er sprake een grote mate van verscheidenheid, ieder met hun eigen specifieke wensen. Velen kiezen niet voor een ligplaats in een jachthaven pur sang. Dit gegeven leidt ook tot de noodzaak van het aanbrengen van een grotere verscheidenheid onder de jachthavens in de Maasplassen.

'Niet meer van hetzelfde'

De nieuwe ligplaatsen van Schippersdock zijn in de context van hun setting binnen het bedrijfsconcept alsmede door hun situering op de Nautische Boulevard niet 'meer van hetzelfde', maar vormen veeleer een onderdeel van een onderscheidend product. De ligplaatsen van Schippersdock zijn complementair aan het reeds in de Maasplassen aanwezige aanbod van ligplaatsen, welk aanbod door de trends in de watersportsector deels verouderd en gedateerd is en op het eind van hun product- en levenscyclus verkeert. Er is in de Maasplassen in het aanbod van ligplaatsen sprake van een toenemende verdringingsmarkt, waarbin-nen evenwel kansen liggen voor innovatieve ontwikkelingen à la de Nautische Boulevard en onderscheidende bedrijfsconcepten en formules als Schippersdock. En de autonome ontwikkeling en uitbouw van de Nautische Boulevard vergt haar eigen ligplaatsen, los van het aanbod elders in de Maasplassen.

De Provincie Limburg en ook de gemeenten in Midden Limburg hebben de verdere ontwikkeling van de watersportsector in de Maasplassen tot een speerpunt in de ontwikkeling van de regionale economie benoemd. Dezerzijds wordt er vanuit gegaan dat het product 'Schippersdock' in essentie onderdeel uitmaakt van de uitgezette beleidslijnen en invulling geeft aan de gewenste ontwikkeling van de waterrecreatie in de Maasplassen

Schippersdock verenigt in zich

- a) een uitstekende locatie door haar situering op de Nautische Boulevard, zijnde het (toekomstig) ruimtelijk en economisch zwaartepunt voor de service en dienstverlening aan de booteigenaren ,
- b) een sterke bedrijfsformule met een uniek, onderscheidend en concurrerend product en
- c) goed ondernemerschap.

Volgens Projectbureau Vrolijkx zijn dit noodzakelijke vereisten voor succesvolle vernieuwingen en staan zij borg voor een goede exploitatievorm. Echter, Schippersdock BV is een nieuwe c.q. startende onderneming, welk bedrijf nog een positie in de markt moet verweven/veroveren. Ook de slaagkans van de Nautische Boulevard moet zich nog bewijzen. In de moeilijke aanloopjaren van een nieuw bedrijf is het meer dan wenselijk dat de ligplaatsen van Schippersdock , die een noodzakelijke rand- en basisvoorwaarde voor het verdienmodel vormen, optimaal benut kunnen worden, zonder enige beperking in de gebruiksmogelijkheden.

Een kwantitatieve onderbouwing van de behoefte aan ligplaatsen in de jachthaven van Schippersdock BV.

Ligplaatsen zijn essentieel voor de ontwikkeling van de Nautische Boulevard en de daaraan gelieerde ondernemingen

Een van de harde randvoorwaarden voor het realiseren van de doelstellingen van de door de Provincie Limburg en de gemeente Maasgouw beoogde Nautische Boulevard is het creëren van voldoende lig- c.q. aanlegplaatsen voor de vaarrecreatie. Het ruimtelijk en economisch zwaartepunt van de watersport gerelateerde bedrijven moet over water goed bereikbaar en toegankelijk zijn. Het wateroppervlakte in de Prins Mauritshaven kent op dit vlak evenwel enige beperkingen. Er liggen meerdere woonboten/-arken. En via het water moeten ook andere ondernemingen dan de hier bedoelde servicebedrijven bereikbaar zijn. De resterende ruimte voor ligplaatsen van jachten moet dan ook optimaal benut worden voor de ontwikkeling van de Nautische Boulevard en haar bedrijven.

Marksegmenten en ligplaatsen

De Nautische Boulevard moet ruimte bieden aan een grote diversiteit van vaarrecreatie gelieerde bedrijfsactiviteiten. De verschillende marktsegmenten in deze sector vragen ieder om hun eigen ligplaatsen. Dat geldt ook voor de verschillende bedrijfsactiviteiten binnen de onderneming Schippersdock BV.

Volgens Projectbureau Vrolijk gaat ongeveer 1/3 van de 7.500 boten in de Maasplassen gedurende het winterseizoen aan wal. Weer 1/3 deel daarvan kiest voor een overdekte winterstalling en 2/3 voor een stalling buiten. In de jachthavens zelf is er een fors tekort aan mogelijkheden tot stalling van boten op het 'droge' gedurende de winterperiode, de overdekte hallen hebben een hoge bezettingsgraad. Projectbureau Vrolijk stelt dan ook in haar rapport dat het creëren van stallingsmogelijkheden op vrijkomende bedrijventerrein (lees de Prins Mauritshaven in Wessem) in combinatie met ondersteunende service zeer aantrekkelijk is. (bron: rapport 'Nautisch Programma van Eisen Maasplassen Limburg' februari 2013)

Schippersdock gaat op deze behoefte inspelen door het aanbieden van zowel overdekte als open stalling, al of niet in combinatie met een breed servicepakket aan onderhoud van de boten. Alle voorzieningen daartoe zijn op de locatie van Schippersdock beschikbaar. In de nog te bouwen overdekte hallen voor winterstalling is – mede door de mogelijkheid van gestapelde stalling - ruimte voorhanden voor de plaatsing van circa 220 boten. Aangenomen wordt dat deze capaciteit vanwege het grote tekort hieraan in de Maasplassen na de aanloopjaren volledig benut zal worden. Op het buitenterrein is ruimte voorhanden voor de stalling van circa 150 boten. Verondersteld wordt dat deze capaciteit na de 1^{ste} aanloopjaren voor 60 procent (dus 90 plaatsen) benut zal worden. De verwachting is dat de helft van de eigenaren van deze boten gedurende het vaarseizoen hun boot ook zullen afmeren op een ligplaats in de eigen jachthaven van Schippersdock: het bedrijf biedt booteigenaren immers een in financieel opzicht interessante combinatiemogelijkheid van een ligplaats gedurende het vaarseizoen en een stallingsplaats gedurende de winterperiode aan. Dit houdt in dat de jachthaven voor het onderhavige doel minimaal 155 ligplaatsen dient te omvatten.

Ook voor andere doeleinden zijn ligplaatsen vereist, te weten

- Veel booteigenaren laten hun boot buiten het vaarseizoen ook op hun vaste ligplaats aan de steiger liggen. Dat geldt zeker voor jachthavens met een compleet voorzieningenpakket aan service, reparatie en onderhoud. Ook in dit marktsegment biedt Schippersdock booteigenaren een interessant arrangement/contract aan, een jaarronde ligplaats met een jaarcontract op servicewerkzaamheden.
- voor de verhuur van sloepen en andere boten zijn ligplaatsen vereist.
- De intermediaire rol, die Schippersdock gaat vervullen bij de verkoop van gebruikte en nieuwe boten vergt ook ligplaatsen. Projectbureau Vrolijkx merkt in de eerder gememo-reerde rapportage op, dat het publiek gebaat is bij professionele verkooppunten in combinatie met ondersteunende service: een koper van een gebruikte boot laat zijn aankoop vaak meteen 'refitten'.
- Voor boten, die elders in de Maasplassen een ligplaats hebben, waarvan de eigenaar voor het onderhoud, reparatie en refit terugvalt op de service en dienstverlening vanuit Schippersdock zijn ligplaatsen nodig, evenals voor passanten op doorvaart door de Maasplassen, die een noodreparatie willen laten uitvoeren.
- Onderscheidend van alle andere jachthavens in de Maasplassen is het unieke aanbod van boothuizen in de haven van Schippersdock. Dit is een specifiek marktsegment, dat in haar aanbod haar eigen autonome vraag zal creëren, los van alle andere marktsegmenten.

Al het voornoemde moet geplaatst en gelezen worden tegen de achtergrond van de doelstellingen en opgaven van de Nautische Boulevard, welk concentratiepunt een attractieve 'trekpleister' moet worden voor booteigenaren. De 'schipper' vindt er alles wat hij nodig heeft. En bij Schippersdock vindt hij dan ook nog eens de fysieke ontmoetingsplaats met andere schippers in de aanwezige horecavoorziening in de vorm van 'de captainsbar'.

Tabel: De behoefte aan ligplaatsen bij Schippersdock BV na de aanloopjaren.

Ligplaatsen gekoppeld		
<i>aan overdekte winterstalling</i>	50 % van 220	110
<i>aan winterstalling op open terrein</i>	50 % van 90	45
<i>aan verhuur van sloepen en andere boten</i>		10
<i>aan de functie makelaardij</i>		10
<i>ten behoeve van de botenhuizen</i>		22
<i>aan combinatie met een jaarcontract onderhoud</i>		30
<i>aan passanten op doorvaart met noodreparatie</i>		2
<i>aan boten die enkel voor onderhoud worden aangeboden*</i>		20
Potentiële vraag naar ligplaatsen		249
Beschikbaar aanbod aan ligplaatsen		160
Potentieel tekort aan ligplaatsen		89

*deels uitwisselbaar met andere ligplaatsen

Uit bovenstaande tabel blijkt dat Schippersdock BV na de aanloopjaren een tekort zal hebben aan ligplaatsen en niet zal weten te voldoen aan de potentiële vraag. De beschikbare capaciteit van 160 ligplaatsen zal derhalve bijna zeker volledig benut worden.

Deze aanname wordt bevestigd door het feit dat bij collega-ondernemer 'van Kuijk Yachting' ook alle 260 ligplaatsen bijna volledig bezet zijn en dit bedrijf derhalve streeft naar een uitbreiding van het aantal ligplaatsen. Te samen met dit bedrijf beschikt de Nautische Boulevard in enge zin (dus zonder de ligplaatsen bij het Comfortparc Wessem) bij realisering van de 160 ligplaatsen van Schippersdock alsdan over 'slechts' 5 à 6 procent van het aantal ligplaatsen in de Maasplassen. Dit percentage kan als een taakstellend minimum beschouwd worden.

Overigens zij opgemerkt dat het niet ondenkbaar is dat de verplaatsing van niet nautische bedrijven, die thans op de Nautische Boulevard gevestigd zijn, naar een locatie elders een langdurig proces is. Het zal nog wel enige tijd vergen alvorens nieuwe ligplaatsen voor boten ontwikkeld kunnen worden.

Jeanne Stukstette

Schippersdock BV
augustus 2017