

## Bedrijventerreinen

SPA is van mening dat bedrijventerreinen louter dienen voor het scheppen van werkgelegenheid aan, vooral inwoners van deze regio en de inwoners van Sittard-Geleen in het bijzonder.

Sittard-Geleen 31-12-2020	Oppervlak hectare	Rest capaciteit	WP WP	per hectare
Bedrijvenstad Fortuna	16.78	2.56	803	47.9
Business Park Geleen	22.56	4.45	282	12.5
Chemelot Campus (SD)	28.26	-	2362	83.6
Gardenz (SD)	15.16	0.76	349	23.0
Groenseykerstraat	5.68	-	95	16.7
Handelscentrum Bergerweg	57.32	0.22	2149	37.5
Holtum-Noord	177.48	-	1837	10.4
IJzeren Brug	3.12	-	53	17.0
Industrial Park Swentibold	26.58	-	244	9.2
Industriepark-Noord	154.06	-	4132	26.8
Kampstraat	8.79	0.33	339	38.6
Kantorenpark Sittard (SD)	36.76	4.33	2885	78.5
Krawinkel	41.34	0.3	1645	39.8
Mauritspark (SD)	5.06	-	201	39.7
Nedcar	98.15	-	5335	54.4
Nedcar Yard	27.10	-	0	0.0
Sanderbout	1.58	-	41	25.9
Sluisweg	36.96	-	691	18.7
Sportzone Fortuna Sittard Stadion (SD)	21.03	3.34	331	15.7
<b>Totaal excl Chemelot Ind. Park en HN-3</b>	<b>783.77</b>	<b>16.29</b>	<b>23774</b>	<b>30.3</b>
Chemelot Industrial Park	701.06	92.47	3935	5.6
Holtum-Noord III	37.32	-	157	4.2
<b>Totaal Sittard-Geleen</b>	<b>1522.15</b>	<b>108.76</b>	<b>27866</b>	<b>18.3</b>

De provincie heeft financiële belangen en de bestuurlijke zeggenschap op Chemelot overgenomen waardoor de gemeente alleen nog enige zeggenschap over bestemmingsplannen heeft.

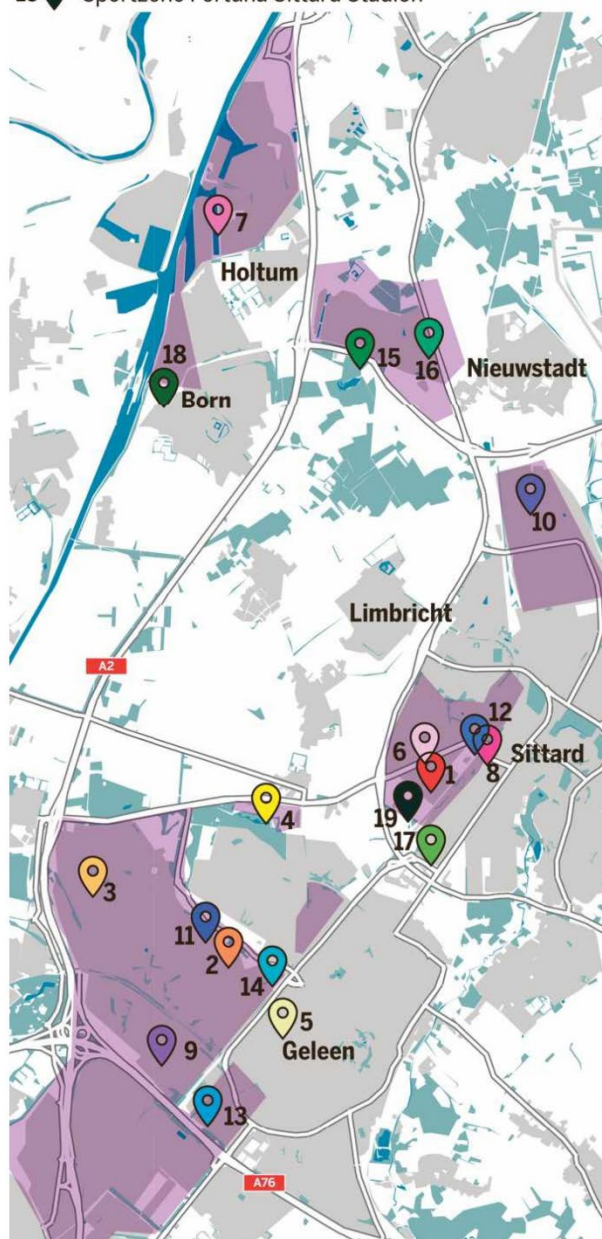
Bij VDL nam de provincie de zeggenschap over de uitbreiding (bestemmingsplannen) van de gemeente af. Blijkbaar mag dat wettelijk maar SPA vindt dit een wijze van besturen die niet kan want de gemeenteraad wordt zo beroofd van haar beslissingsbevoegdheid over grote delen van de gemeente en zaken die van essentieel belang zijn voor de leefbaarheid van haar inwoners. In feite probeert de provincie hiermee een bestuurslaag te verwijderen. SPA noemt dit misbruik van positie. Gezien het verleden van de 'vriendenrepubliek' en dat recentelijk meerdere leden van Gedeputeerde Staten en de gouverneur zijn moeten aftreden vanwege schandalen is dit des te erger.

De gemeente heeft, ook op milieugebied, een verantwoordelijkheid naar het MKB. Voor SPA betekent dit dat de gemeente en haar inwoners op geen enkele wijze enige verantwoordelijkheid jegens Chemelot en VDL hebben en dat de gemeente haar inwoners moet beschermen tegen de acties en plannen van de provincie plus de betreffende bedrijven die immers tegengestelde belangen hebben dan de bevolking van deze regio. maar heeft geen verantwoordelijkheid t.o.v. het grootbedrijf, die zijn ook volledig verantwoordelijk voor hun milieuproblematiek. SPA ziet geen reden waarom onze inwoners financieel of anderszids moeten bijdragen aan deze grootbedrijven.

Op logistiek gebied is ook vrijwel alles volgebouwd op de bestaande locaties. Nationaal en ook provinciaal wordt steeds vaker de 'verdozing' van het landschap als een probleem ervaren. SPA is het hier volledig mee eens: geen verdere uitbreiding van blokkendozen oftewel enorme loodsen voor distributiecentra en dergelijke.

## Bedrijventerreinen in de gemeente Sittard-Geleen

- 1 Bedrijvenstad Fortuna
- 2 Businesspark Geleen
- 3 Chemelot Campus
- 4 Gardenz
- 5 Groenseykerstraat
- 6 Handelscentrum Bergerweg
- 7 Holtum Noord
- 8 IJzeren Brug
- 9 Industrial Park Swentibold
- 10 Industriepark Noord
- 11 Kampstraat
- 12 kantorenpark Sittard
- 13 Krawinkel
- 14 Mauritspark
- 15 Nedcar
- 16 Nedcar Yard
- 17 Sanderbout
- 18 Sluisweg
- 19 Sportzone Fortuna Sittard Stadion



©De Limburger

Uit het Ecorys-onderzoek 'Behoeftewerklocaties Westelijke Mijnstreek' (oktober 2021) bleek dat bedrijven tot 2030 maar liefst 70 tot 106 hectare bedrijventerrein denken nodig te hebben. Dit is EXCLUSIEF datgene wat Chemelot, VDL en grote logistieke bedrijven willen (honderden hectaren).

Op bestaande bedrijventerreinen is nog voldoende ruimte beschikbaar om het regionale- en lokale MKB ('Klassiek-gemengd') te bedienen indien we sectoren die niet of nauwelijks bijdragen aan groei van de werkgelegenheid (industrie en logistiek) weren. Ecorys geeft aan dat het MKB veel arbeidsintensiever is en veel meer binding met de regio heeft dan logistiek en industrie en daarom prioriteit verdient.

vraag naar klassiek-gemengd werkmilieu, logistiek en industrie neemt tot in de tienjaarsperiode van 2021 tot 2030 (Figuur 3):

- Kantoren 3 hectare;
- Logistiek 31 - 40 hectare;
- Klassiek-gemengd 27 - 37 hectare;
- Industrie 9 - 26 hectare.

Let op: De behoefte van logistiek en industrie is in werkelijkheid groter, maar landt voor een belangrijk deel op locaties buiten de scope van dit onderzoek (zie de inleiding van dit rapport).

Tabel 1 Aanbod per werkmilieu.

Werkmilieu	Uitgebaar aanbod
Kantoren / stedelijk dienstenterrein (K)	3 ha + 44.000 m <sup>2</sup> leegstand
Logistiek	24,4 ha
Klassiek-gemengd / stedelijk bedrijventerrein	12,0 ha
Industrie / grootschalige stedelijk bedrijventerrein	0,7 ha
<b>Totaal</b>	<b>44,5 ha</b>

Bron - Aanbod: Rebis Provincie Limburg, peildatum 31 december 2020. Leegstand kantoren: Provincie Limburg, Monitor Kantoorlocaties 2019, peildatum 31 december 2019.

Tabel 3 Prognose werkgelegenheid (x 1.000 FTE). (Schuingedrukt: o.b.v. toegevoegde waarde).

Prognose ontwikkeling arbeidsvolume	Basisjaar 2020	Laag 2030	Hoog 2030
A Landbouw, bosbouw en visserij	-	-	-
B Delfstoffenwinning	-	-	-
<b>C Industrie</b>	13,3	11,9	11,9
D Energievoorziening	0,3	0,3	0,3
E Waterbedrijven en afvalbeheer	0,3	0,3	0,3
F Bouwnijverheid	2,3	2,1	2,2
<b>G Handel</b>	10,8	10,1	10,7
H Vervoer en opslag <b>Logistiek</b>	3,5	3,3	3,5
I Horeca	2,6	2,5	2,6
J Informatie en communicatie	1,5	1,4	1,6
K Financiële dienstverlening	1,6	1,5	1,7
L Verhuur en handel van onroerend goed	0,3	0,3	0,3
M Specialistische zakelijke diensten	4,3	4,1	4,4
N Verhuur en overige zakelijke diensten	9,6	9,2	9,9
O Openbaar bestuur en overheidsdiensten	1,7	1,7	1,8
P Onderwijs	2,6	2,7	2,8
Q Gezondheids- en welzijnszorg	11,3	11,6	12,0
R-U Cultuur, recreatie, overige diensten	1,7	1,6	1,7
<b>Totaal</b>	<b>67,7</b>	<b>64,6</b>	<b>67,9</b>

Bron: LISA, bewerking Ecorys

Daling verwacht

Hooguit stabilisatie

Toename verwacht

In 2019 schrijft de Antegroep 'Met de uitbreiding neemt de oppervlakte van VDL Nedcar toe van 93 ha. in de huidige situatie naar ca. 175 ha. in de toekomstige situatie.' Planologisch is dat 25 ha uitbreiding, de rest betreft agrarisch en natuur (o.a. Sterrebos).

Op 31 december 2020 werkten op Chemelot Industrial Park 3935 mensen hetgeen zeer weinig is voor een gebied van 701 hectare. Voor zo'n groot bedrijventerrein zijn de inkomsten die de gemeente via de OZB ontvangt laag omdat Chemelot OZB betaalt over de gebouwen en de grond maar niet over alle fabrieken en andere installaties.

In 2019 werden honderden werknemers van Sitech Services verplaatst van Chemelot Industrial Park naar de Bright Houses op Chemelot Campus teneinde te verbloemen dat de Chemelot Campus haar doelstelling niet gehaald had. Deze werknemers (en anderen) verrichten service werkzaamheden (bijvoorbeeld planning, vergunningen) die ook elders kunnen gebeuren.

De OVV (Onderzoeksraad Voor Veiligheid) heeft aangegeven dat mensen die niet persé op zo'n gevaarlijke plek moeten werken elders werkzaam zouden moeten zijn. Daar komt weinig van terecht. SPA ziet de Chemelot Campus wel als een activiteit die passend is nabij de bebouwde omgeving van Sittard- Geleen maar is van mening dat uitbreiding niet buiten de huidige poorten van Chemelot moet plaatsvinden. Spin-offs kunnen zich wel buiten Chemelot vestigen maar het mag niet zo zijn dat deze het normale regionale- en lokale MKB verdringen want te eenzijdig focussen op een sector is op de lange termijn slecht.

Jaar	Park	Campus	Chemelot
2005	5549		5549
2006	5563		5563
2007	5084		5084
2008	5262		5262
2009	5209		5209
2010	5302		5302
2011	5358	82	5440
2012	5381	113	5494
2013	4487	984	5471
2014	4479	1106	5585
2015	4425	1104	5529
2016	4337	1235	5572
2017	4403	1289	5692
2018	4483	1294	5777
2019	3972	2081	6053
2020	3935	2362	6297

Masterplan Chemelot Campus (2011, pagina 28) Multiplier indirecte werkgelegenheid op campussen.

Centrale kwantitatieve doelstelling van het Consortium in de eerste fase is het bereiken van 2000 (FTE) kenniswerkers in 2019 en vervolgens dit niveau te consolideren en uit te breiden. De 2000 FTE bestaat uit 1800 FTE kenniswerkers in de business en kennisinstellingen en 200 FTE werkzaam in de universitaire onderwijs- en onderzoeksomgeving. Hiermee beoogt het Consortium een krachtig cluster te realiseren van internationale allure, waar ondernemers, toponderzoekers en studenten graag willen werken en leren in een open innovatie cultuur.

Country employment size class	average multiplier	probable range
1,000 - 2,999	1,7	1,5 - 1,9
3,000 - 4,999	1,8	1,5 - 2,0
5,000 - 9,999	1,9	1,6 - 2,1
10,000 - 19,999	2	1,8 - 2,2
20,000 - 49,999	2,2	2,0 - 2,4
50,000 >	2,2	2,0 - 2,5

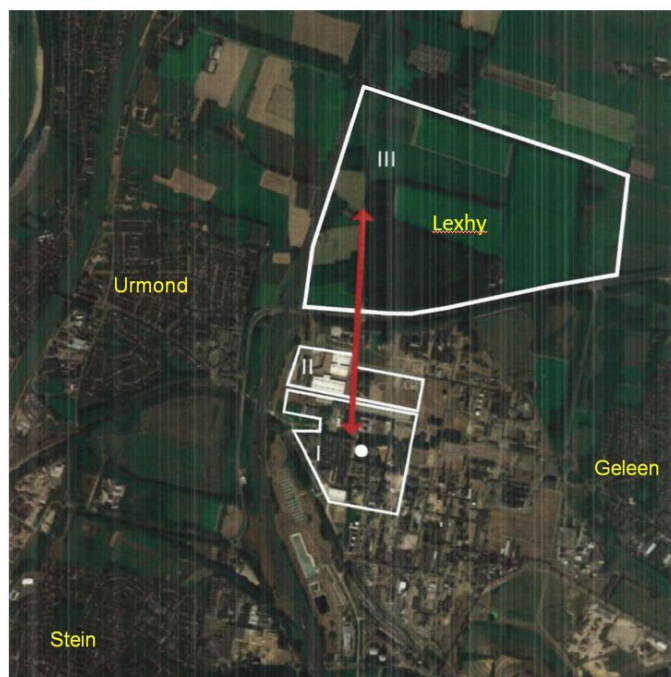
All things else equal, multipliers will tend to be higher where: (a) the community is larger with a more diverse economy; (b) the community is a substantial distance from competitive retail/service centers; and (c) the per capita income is low. Any output multiplier larger than 2.5 should be especially examined!  
Source: Mulkey, 1978.

De provincie schreef in 2021 dat zij ervan uitgaat dat 1 baan in de industrie ook 1 baan indirecte werkgelegenheid oplevert. SPA gaat er vanuit dat dit ook geldt voor de banen op Chemelot Industrial Park. Voor Chemelot Campus gaat SPA uit van een multiplier van circa 1,7 gebaseerd op onderzoek dat Chemelot eerder verrichtte.

Nader onderzoek naar de aard van bedrijven die op Chemelot gevestigd zijn leverde op dat vele honderden werknemers werkzaam zijn bij bedrijven die vaak tot indirecte werkgelegenheid worden gerekend. Voorbeelden: Mammoet, Katoen Natie, RWE, Hertel, A Hak etc. Bovendien is het van belang of de indirecte werkgelegenheid in deze regio terecht komt en niet elders ver weg want daar gaat het ons om!

SPA is van mening dat het nodig is om goed na te gaan wat de multiplier voor indirecte werkgelegenheid daadwerkelijk is want dat is steeds een belangrijker factor wanneer het gaat om de werkgelegenheid die Chemelot verondersteld wordt op te leveren. Telkens weer worden zonder goede onderbouwing heel hoge multiplicatoren (4 tot 10) genoemd. SPA vraagt al jaren om een MKBA (Maatschappelijke Kosten Baten Analyse) van Chemelot. Daaruit kan blijken wat de toegevoegde waarde van Chemelot is en welke nadelen er lokaal aan kleven waardoor deze gericht gecompenseerd kunnen worden.

Uitbreiding van Chemelot naar de Lexhy is onaanvaardbaar. Niet alleen heeft Chemelot nog bijna 100 hectare grond beschikbaar binnen de poorten maar de verduurzaming biedt ook mogelijkheden voor veiligere processen en daarmee voor efficiënter ruimtegebruik en om veiligheidswinst te behalen. Uitbreiding naar de Lexhy betreft bovendien langjarige grondspeculatie van DSM en een 'kadootje' van de samenleving van circa € 150 miljoen. Uitbreiding van bedrijventerrein levert andere gemeenten zo'n bedrag op en Sittard-Geleen (vrijwel) niets.



Logistiek-Industrieel	€ 123 / m <sup>2</sup>
Bosgrond	€ 1 / m <sup>2</sup> tot € 2 / m <sup>2</sup>
Agrarische grond	€ 7 / m <sup>2</sup>

<b>Lexhy</b>	<b>126 hectare</b>
Agrarische waarde	€ 9 miljoen
Industriële waarde	€ 155 miljoen

Lexhy is deels bos → BP-wijziging → meer dan € 150 miljoen waardestijging

Voorstel:  
Maak van dit gebied een voedselbos → CO<sub>2</sub>-compensatie voor Chemelot en natuurgebied voor de samenleving → sluit aan bij provinciaal 1 miljoen bomenplan

Chemelot ligt tussen de bebouwde kommen van Beek, Stein en Sittard-Geleen en het is niet zo dat die bebouwde kommen rondom Chemelot liggen en daarvoor dan maar moeten wijken: DSM en later Chemelot slokten steeds meer grond op en groeiden zo naar de bebouwde kommen toe. SPA vindt dat de grenzen aan uitbreiding zijn bereikt.

Bovendien is SPA van mening dat er best mag worden gesteld dat bedrijven die een activiteit starten of uitbreiden vanaf de start structureel minstens 20 banen per hectare moeten opleveren.

In het kader van de nieuwe Omgevingswet bepleitte het college dat (zeer) kwetsbare activiteiten, zoals scholen en verzorgingshuizen, verplaatst moeten worden naar verder weg van Chemelot. Dat komt neer op uitwaartse zoning en is voor SPA onaanvaardbaar, te meer omdat het nationale en gemeentelijke beleid is dat ouderen langer thuis moeten blijven wonen en de vergrijzing veroorzaakt dat juist die mensen steeds minder zelfredzaam worden.

De veroorzaker van de problemen, Chemelot, moet worden aangepakt. Zij moeten niet alleen veiligere processen en installaties gaan gebruiken maar ook de gevaarlijkste installaties centreren binnen hun gebied. Dat betekent bijvoorbeeld dat de ACN-fabriek veel verder weg van Lindenheuvel moet komen te staan. Chemelot betaalt weinig OZB omdat, volgens BsGW, de installaties 'werkhuizen' zijn en verplaatsbaar zijn. Alleen over de gebouwen en de grond, waarvoor kortingen worden gegeven, betaalt Chemelot OZB. De gemeente is hier de afgelopen jaren tientallen miljoenen door misgelopen. SPA vindt dit een vorm van het 'te dienstbaar opstellen van de overheid' en daar moet een einde aan komen. Daarvoor is een lobby bij de VNG en de Tweede Kamer nodig.

Het totaal aan bedrijventerrein is in Sittard-Geleen veel te groot daarom wil SPA geen uitbreiding meer.