

Programma Bedrijventerreinen Westelijke Mijnstreek

17 november 2025

Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Leeswijzer	5
2. Kaders en context	6
2.1 Provinciale beleidskaders en onderzoeken	6
2.2 Regionale beleidskaders en onderzoeken	7
2.3 Gemeentelijke beleidskaders en onderzoeken	9
3. Ruimtelijk-economisch ecosysteem	11
3.1 Uitgangssituatie	11
3.2 Kenmerken bedrijventerreinen Westelijke Mijnstreek	13
4. Ruimtebehoefte in beeld	17
4.1 Uitbreidingsvraag bestaat uit maximaal 64 hectare	17
4.2 Hard planaanbod bestaat uit ruim 20 hectare netto	18
4.3 Vraag-aanbodconfrontatie laat krapte zien, met name in werkmilieus industrie en klassiek-gemengd	19
5. Strategische lijnen	20
5.1 Optimaal benutten van ruimte op onze bedrijventerreinen	20
5.2 Transitie naar vitale werklocaties	22
5.3 Voldoende en passende ruimte om te ondernemen en te werken	24
6. Locatieopgaven	26
6.1 Overkoepelende opgaven gekoppeld aan strategische lijnen	26
6.2 Verschillende toekomstbeelden per terrein	30
6.3 Toelichting locatieopgaven	31
6.4 Locatieprofielen gemeente Beek	37
6.5 Locatieprofielen gemeente Sittard-Geleen	39
6.6 Locatieprofielen gemeente Stein	52
Bijlage A – Inventarisatie Beter Benutten Bedrijventerreinen	56

Samenvatting

Aanleiding en doel

De Westelijke Mijnstreek (gemeenten Beek, Sittard-Geleen en Stein) staat voor de uitdaging om haar bedrijventerreinen toekomstbestendig te maken. Dit programma brengt relevante beleidskaders, ruimtelijk-economische analyses, de regionale ambitie en locatieopgaven samen in één strategisch document. Het doel: bedrijventerreinen optimaal benutten, verduurzamen en in sommige gevallen transformeren, zodat ze bijdragen aan brede welvaart en een sterk vestigingsklimaat.

Beleidskaders en context

Het programma is gebaseerd op provinciale, regionale en gemeentelijke kaders:

- Provinciaal: De Omgevingsvisie Limburg stuurt op compact, duurzaam ruimtegebruik en stimuleren herstructurering boven uitbreiding. Specifieke aandacht is er onder andere voor Chemelot (circulaire hub), VDL Nedcar en Maastricht Aachen Airport.
- Regionaal: De Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL) en de Regio Deal Zuid-Limburg leggen de focus op samenwerking, innovatie en circulaire economie.
- Gemeentelijk: Gemeenten zetten in op optimalisatie van bestaande terreinen en hun bijdrage aan de samenleving, verduurzaming, transitie naar circulaire economie en het versterken van het ondernemersklimaat.

Ruimtelijk-economisch ecosysteem

De regio telt 35 bedrijventerreinen (2.000 ha bruto), waarvan Chemelot het grootste is. Ruim de helft van de werkgelegenheid (41.200 banen) in de regio is op bedrijventerreinen gevestigd. De sectoren industrie, logistiek/groothandel en dienstverlening/ICT zijn dominant. De regio kent een sterke pendelinstroom en functioneert als een verweven Daily Urban System, met internationale arbeidsmobiliteit richting België en Duitsland.

Ruimtebehoefte en aanbod

- Uitbreidingsvraag: Tussen 2025 en 2030 is er een netto uitbreidingsvraag van 42 tot 64 hectare, vooral in logistiek, klassiek-gemengd en industrie.
- Aanbod: Het harde planaanbod bedraagt ruim 20 hectare, vooral op Aviation Valley (Beek). Er is krapte, vooral in industrie en klassiek-gemengd werkmilieu.
- Vraag-aanbodconfrontatie: Tekorten ontstaan in industrie en klassiek-gemengd, terwijl voor kantoren het aanbod groter is dan de vraag.

Strategische lijnen

De regionale ambitie vertaalt zich in drie strategische lijnen:

- 1 **Optimaal benutten van ruimte:** Intensiever en meervoudig ruimtegebruik, juiste bedrijf op de juiste plek, reguleren van kleinschalige units en bedrijfswoningen.
- 2 **Transitie naar vitale werklocaties:** Stimuleren van circulaire economie, vergroening en klimaatadaptatie, betrouwbare energievoorziening, goede bereikbaarheid, aandacht voor milieu en externe veiligheid, en versterken van organisatiegraad.
- 3 **Voldoende en passende ruimte om te ondernemen en te werken:** Eerst optimaliseren van bestaande terreinen, daarna pas uitbreiden indien noodzakelijk, met strenge randvoorwaarden voor nieuw aanbod.

Locatieopgaven

Per terrein zijn concrete toekomstbeelden benoemd, variërend van 'op orde houden' tot 'revitaliseren' en 'transformeren naar gemengd woon-werkgebied'. Overkoepelende thema's zijn:

- Intensief ruimtegebruik: Herstructurering, benutten van onbenutte kavels, verhogen bouwhoogte.

- Circulaire economie: Faciliteren van circulaire bedrijfsactiviteiten, ketensamenwerking, materiaalopslag.
- Vergroening en klimaatadaptatie: Aanleg van groen, waterberging, biodiversiteit.
- Duurzame energie: Collectieve energieopwekking en gebiedsgerichte aanpak voor duurzame energievoorziening
- Bereikbaarheid en veiligheid: toekomstbestendige mobiliteit, verkeersveiligheid, externe veiligheid.

Typologie van inzet

Er wordt onderscheid gemaakt in drie typen inzet per terrein:

- Basisinzet: Behoud en lichte optimalisatie.
- Gerichte inzet: Specifieke opgaven zoals bereikbaarheid, energie en/of ruimtelijke kwaliteit.
- Intensieve inzet: Herstructurering, integrale aanpak, publiek-private samenwerking.

Beeld per gemeente

De drie gemeenten in de Westelijke Mijnstreek kennen elk hun eigen profiel en accenten.

- Beek richt zich vooral op het versterken en optimaal benutten van bestaande terreinen, met bijzondere aandacht voor de kansen rondom het station en de luchthaven.
- Sittard-Geleen heeft het grootste en meest diverse aanbod en werkt actief aan het beter benutten en duurzaam verbeteren van de ruimtelijke en economische kwaliteit van haar bedrijventerreinen met focus op het stimuleren van circulair economie (onder andere in en rond Chemelot) en het transformeren en functiemenging in het stationsgebied.
- Stein kiest voor optimalisatie en verduurzaming van de bestaande voorraad, met nadruk op ruimtelijke kwaliteit, circulaire bedrijvigheid en een sterke relatie met het omliggende landschap.

Deze verschillende uitgangspunten zorgen samen voor een evenwichtige en toekomstgerichte ontwikkeling van de bedrijventerreinen in de regio.

Conclusie

De Westelijke Mijnstreek kiest voor een integrale, toekomstgerichte aanpak van bedrijventerreinen. Door regionale samenwerking, slim ruimtegebruik en investeringen in duurzaamheid en circulariteit wordt gewerkt aan een sterk economisch fundament. Daarbij is aandacht voor actuele uitdagingen zoals netcongestie, energietransitie en de transformatie van strategische locaties.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In de afgelopen jaren zijn er verschillende onderzoeken en inventarisaties gedaan naar de potentie voor het beter benutten van de bestaande bedrijventerreinen in onder andere de Westelijke Mijnstreek. Ook is concreet de intensiveringspotentie in beeld gebracht met een concretisering en verdieping.

Nu heeft de regio Westelijke Mijnstreek behoefte om verschillende zaken bij elkaar te brengen. Dit Programma Bedrijventerreinen Westelijke Mijnstreek betreft een strategisch document voor zowel de korte als langere termijn, waarin concreet uitgewerkt is hoe de regio Westelijke Mijnstreek de komende jaren verder gaat werken aan het versterken van bedrijventerreinen. Het gaat dan onder andere om de kansen die er liggen om terreinen toekomstbestendig te maken, te werken aan verdichting/herontwikkeling, te verduurzamen en te sturen op het profiel van de terreinen. Een deel van de uitvoeringsmaatregelen ligt bij de gemeenten zelf, maar door regionaal afspraken te maken over bedrijventerreinen komen de neuzen dezelfde kant op te staan en staat de regio sterker in haar gesprekken met de provincie.

1.2 Leeswijzer

Dit programma telt zes hoofdstukken en biedt een volledig beeld van de opgaven en kansen voor bedrijventerreinen in de Westelijke Mijnstreek. Hoofdstuk twee geeft een overzicht van de belangrijkste beleidskaders op verschillende schaalniveaus: provinciaal, regionaal en gemeentelijk. In hoofdstuk drie staat het ruimtelijk-economisch ecosysteem centraal. Hoofdstuk vier brengt de ruimtebehoefte in kaart. We leggen de vraag naast het aanbod en maken inzichtelijk waar knelpunten ontstaan. In hoofdstuk vijf volgen de strategische lijnen: hoe benutten we de ruimte slim, hoe maken we terreinen toekomstbestendig en hoe creëren we voldoende ruimte om te ondernemen. Hoofdstuk zes vertaalt deze lijnen naar concrete locatieopgaven. Per terrein geven we aan wat nodig is om toekomstbestendig te worden of te blijven.

2. Kadern en context

In dit hoofdstuk lichten we de kadern en context toe. We gaan in op verschillende provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskadern en studies gerelateerd aan bedrijventerreinen in de Westelijke Mijnstreek.

2.1 Provinciale beleidskadern en onderzoeken

Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie Limburg (2025)

De Provinciale Omgevingsvisie (POVI) 2025 is de strategische langetermijnvisie van de provincie Limburg voor de fysieke leefomgeving (2025–2050). De visie gaat verder dan ruimtelijke thema's zoals wonen, infrastructuur en natuur, en omvat ook gezondheid, leefbaarheid, milieu en veiligheid. De POVI vormt het ruimtelijk-economisch kader voor werklocaties en legt nadruk op circulaire economie, zorgvuldig ruimtegebruik en energieplanologie. Belangrijke punten voor bedrijventerreinen zijn:

- **Efficiënt en zorgvuldig ruimtegebruik** - Limburg hanteert de redeneerlijn 'behoefte → bestaand → uitbreiding → nieuw'. Eerst intensiveren en herstructureren op bestaande terreinen, daarna pas uitbreiden aansluitend aan bestaande terreinen. Nieuwvestiging buiten bestaand gebied is enkel toegestaan met een duidelijke motivatie.
- **Maximale kavelomvang en afwegingskader** - Nieuwe (samengevoegde of te herontwikkelen) bedrijfskavels groter dan 5 hectare worden niet toegestaan. Uitzonderingen zijn alleen mogelijk via provinciale ontheffing, op basis van regionale meerwaarde. De provincie beoordeelt op (1) regionale gebondenheid, (2) maatschappelijke en economische meerwaarde en (3) zorgvuldige benutting van schaarse ruimte en een landschappelijk passend.
- **Bedrijventerreinen van provinciaal belang** - De provincie wijst bestaande terreinen met cruciale kwaliteiten aan als 'van provinciaal belang': o.a. terreinen met zwaardere milieugebruiksruimte (voormalige HMC), haven/natte terreinen en logistiek-industriële clusters in de nationale logistieke knooppunten Noord-Limburg (Venlo/Venray) en Zuid-Limburg (Sittard-Geleen/Stein/Beek)). Dit borgt planologisch de beschikbaarheid en gebruikruimte voor circulaire en energie-intensieve ketens. In de Westelijke Mijnstreek gaat het om de volgende terreinen:
 - Beek: Maastricht Aachen Airport
 - Sittard-Geleen: Chemelot, Nedcar + uitbreiding, Industrial Park Swentibold, Holtum Noord, Holtum Noord III en Sluisweg
 - Stein: Haven Stein
- **Clustering van risicovolle industriële activiteiten** - Risicovolle activiteiten worden geclusterd op bestaande daarvoor geschikte terreinen (zoals Chemelot, Zevenellen, Maasbracht/haven). Dit verkleint het ruimtebeslag, verlaagt omgevingsrisico's en bevordert samenwerking op het gebied van kennis, mobiliteit en infrastructuur.
- **Planningsopgave en monitoring tot 2035** - Limburg voorziet tot 2035 een extra behoefte van circa 900–1.000 hectare aan werklocaties. Hiervan moet 100–125 hectare via verdichting en herstructurering op bestaande terreinen worden ingevuld. De rest volgt via uitbreiding of nieuwe terreinen, regionaal geprogrammeerd en gemonitord met REBIS. Voor Zuid-Limburg geldt een netto-planningsopgave van 25–50 hectare (indicatief, eind 2024).
- **Energieplanologie en netcongestie** - Omdat netverzwaring tijd kost, moeten gemeenten energie-intensieve functies vestigen nabij zware bestaande infrastructuur. De provincie stimuleert smart energy hubs, lokale opslag en uitwisseling van energie en zon op dak.

Gemeenten moeten in omgevingsplannen motiveren hoe ze het maximale dakpotentieel benutten.

- **Functionele bescherming en functiemenging** - De POVI beschermt de economische hoofdfunctie van bedrijventerreinen. Kwetsbare functies zoals wonen en logies, en functies met veel bezoekers (zoals perifere retail en leisure), zijn beperkt toegestaan. Bestaande rechten blijven gerespecteerd. Kantoor en showroom zijn mogelijk, mits ondergeschikt aan de bedrijfsfunctie. Nieuwe solitaire bedrijfslocaties groter dan 1 hectare zijn niet toegestaan. Bij vrijkomende locaties geldt gebiedsgerichte herbestemming.
- **Circulaire economie als provinciaal belang** - Limburg faciliteert circulaire ketens in chemie, biomassa & voedsel, circulair bouwen en duurzame maakindustrie. De provincie waarborgt hiervoor milieuruimte, schaal en multimodale bereikbaarheid via havens, buisleidingen en spoor. Dit sluit aan op kernlocaties zoals Chemelot en de Brightlands-campusen.

Status najaar 2025

De hiervoor beschreven provinciale omgevingsvisie is een ontwerpversie. De provincie verwerkt momenteel de ingediende zienswijzen. De definitieve vaststelling kan nog inhoudelijke wijzigingen bevatten. Belangrijk om hier rekening mee te houden bij beleidsconclusies en programmering.

Potentie Beter Benutten Bedrijventerreinen provincie Limburg

In 2024 onderzocht de provincie Limburg (in samenwerking met Stec Groep) de potentie voor het optimaler benutten van bedrijventerreinen ¹. In dit onderzoek is onder andere ingezoomd op bijna vijftig bedrijventerreinen in de provincie waar met de Beter Benutten Indicator (BBI) de intensiveringspotentie op kavelniveau in beeld is gebracht. Hiervan bevonden zich tien terreinen in de Westelijke Mijnstreek (Beeker Hoek, Stationsstraat-Zuid, Handelscentrum Bergerweg, Holtum-Noord, Industriepark Noord, Groenseykerstraat, Kampstraat, Haven Stein, Kerensheide en Schutterstraat). We schatten de totale potentiële ruimtewinst op zo'n 25 tot 30% van de totale huidige vastgoedvoorraad op de onderzochte terreinen. Let op: de berekende ruimtewinst is weliswaar te realiseren binnen de huidige bestaande planologische regels, maar niet per direct beschikbaar. Het vergt tijd en inzet om de ruimtewinst te realiseren. De volgende randvoorwaarden zijn cruciaal om deze ruimtewinst concreet te maken:

- Schuifruimte is van groot belang om ruimte beter te benutten.
- Investeringsmomentum is een belangrijke voorwaarde voor intensivering.
- Helder langetermijnperspectief voor ondernemerszekerheid is nodig.
- Groter bewustzijn bij lokale overheden om potentie daadwerkelijk te benutten.

2.2 Regionale beleidskaders en onderzoeken

Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL)

De Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL) uit 2017 vormt het beleidskader voor retail, kantoren en bedrijventerreinen. De SVREZL is vastgesteld door alle Zuid-Limburgse gemeenteraden. De SVREZL bevat richtlijnen voor nieuwe initiatieven. De leegstand op bedrijventerreinen is minder groot dan in de kantoren- en winkelmarkt en ligt rond de frictieleegstand (5%). De behoefte aan bedrijventerreinen zal de komende jaren naar verwachting echter toenemen. Hierdoor verschillen de uitgangspunten voor bedrijventerreinen in de SVREZL van die voor de winkel- en kantorenmarkt. Om ontwikkelingen en flexibiliteit mogelijk te maken, blijft de SVREZL goede nieuwe plannen mogelijk maken.

¹ Zie link voor de [volledige rapportage](#)

Regio Deal Zuid-Limburg

De Regio Deal Zuid-Limburg is een samenwerking tussen het Rijk, tien Zuid-Limburgse gemeenten (waaronder Beek, Sittard-Geleen en Stein) en diverse partners om de regio te versterken op sociaal, economisch en ecologisch gebied. Het doel is om brede welvaart te bevorderen door te investeren in drie programmalijnen: (1) sterke en gezonde gemeenschappen, (2) grensoverstijgende, innovatieve en circulaire kenniseconomie en (3) versterken van het unieke landschap. De Regio Deal biedt een impuls voor economische groei, sociale cohesie en ecologische duurzaamheid. Door de samenwerking tussen de verschillende partijen wordt gestreefd naar een toekomstbestendige regio die aantrekkelijk is om te wonen, werken en recreëren.

Behoefte werklocaties Westelijke Mijnstreek

In 2021 heeft Ecorys een behoefteonderzoek naar werklocaties in de Westelijke Mijnstreek uitgevoerd. Ecorys concludeert dat ruimte op bedrijventerreinen schaars is, terwijl er een overschot is aan kantoorlocaties. In hoofdstuk vier van dit rapport gaat we dieper in op de actuele behoefte aan bedrijfsruimte.

Optimalisatie ruimtegebruik werklocaties Westelijke Mijnstreek

In 2022 heeft Ecorys in kaart gebracht in hoeverre de behoefte naar werklocaties kan landen op bestaande bedrijventerreinen in de Westelijke Mijnstreek. De conclusie van het onderzoek is dat er 64,5 hectare ruimtewinst geboekt kan worden. Het rapport benadrukt het belang van de samenwerking tussen de terreinen grenzend aan Chemelot in de transitie naar een circulair chemiecluster. Ecorys adviseert om verdiepend onderzoek te doen naar het gebruik van hoge milieucategorie (HMC)-terreinen. Het provinciale Beter Benutten Bedrijventerreinenonderzoek geeft inzicht in de economische benutting van de onderzochte terreinen. Hierin is onder andere in beeld gebracht in hoeverre de hogere milieuruimte daadwerkelijk wordt benut door bedrijven die deze milieuruimte ook daadwerkelijk nodig hebben.

Strategische Gebiedsvisie Chemelot

De Provincie Limburg, gemeenten Sittard-Geleen en Stein, Brightlands Chemelot Campus, DSM en Chemelot hebben in 2021 de Strategische Gebiedsvisie Omgeving Chemelot opgesteld. De gebiedsvisie heeft drie leidende principes:

- Streven naar een circulaire en innovatieve economie
- Een sterk en gezond stedelijk gebied
- Versterken een b(l)oeiend landelijk gebied

Haven Stein wordt ingericht als logistieke schakel voor Chemelot. Tussen Chemelot en de haven komt een multimodale corridor. Via buisleidingen, spoor en weg vervoeren bedrijven straks grondstoffen en producten efficiënt van en naar Chemelot. Haven Stein speelt daarbij een sleutelrol in vervoer over water. Daarnaast krijgt bedrijventerrein Kerensheide een gedeeltelijke herstructurering, net als Businesspark Stein. Een deel van de bedrijven is gelieerd aan Chemelot.

The Circular Mile: toekomstbestendig circulair bedrijvendistrict

The Circular Mile ontwikkelt zich tot een toekomstbestendig bedrijvendistrict op het Chemelot-terrein. De gemeente Sittard-Geleen, DSM en Chemelot delen de ambitie om hier een gebied te realiseren waar duurzaamheid, circulariteit en innovatie samenkomen. The Circular Mile vormt een ruimtelijke en economische overgangszone tussen de Chemelot Site en Geleen. De ontwikkeling draagt bij aan een betere leefomgeving en versterkt de ruimtelijke kwaliteit van de omliggende gebieden, zoals de Kampstraat.

Het gebied biedt ruimte aan MKB-bedrijven zonder externe veiligheidsrisico's of zware milieubelasting. De ambitie is een vestigingsklimaat te creëren dat:

- ruimte biedt aan circulaire bedrijvigheid;
- bijdraagt aan een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving;
- een positieve impuls geeft aan de ruimtelijke kwaliteit.

Met circa 10 hectare uitgeefbaar terrein en kavels van 2.500 tot 15.000 m² ontstaat een flexibel en hoogwaardig vestigingsmilieu voor uiteenlopende initiatieven binnen de circulaire keten. Voor Chemelot ligt de nadruk op economische versterking. Voor Geleen en de directe omgeving draait het vooral om verbetering van de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit. De ontwikkeling van The Circular Mile wordt mede mogelijk gemaakt met middelen uit de Regio Deal Zuid-Limburg.

2.3 Gemeentelijke beleidskaders en onderzoeken

Omgevingsvisie 2025 – 2040 Sittard-Geleen – Samen stad en dorp maken

De omgevingsvisie is de langetermijnvisie op de fysieke leefomgeving binnen de gemeente Sittard-Geleen. In de omgevingsvisie worden de vier ‘veerkrachten’ uit de Toekomstvisie 2030 nader geduid. Deze vier veerkrachten zijn:

- Samen stad en dorp maken – institutionele veerkracht
- Een leefomgeving die mensen verbindt – sociale veerkracht
- Ruimte voor circulaire bedrijvigheid – economische veerkracht
- Groen, van Heuvelland tot Maasvallei – ecologische veerkracht

We zoomen verder in op de betekenis van deze veerkracht op de bedrijventerreinen binnen de gemeente. Beleidskeuzes die hierin worden gemaakt zijn onder andere het stimuleren dat de werklocaties duurzaam, toekomstbestendig en vitaal zijn. Hiermee wordt een positief vestigingsklimaat gecreëerd voor mkb en wordt de werkgelegenheid en vitaliteit versterkt. Op stedelijke bedrijventerreinen en industriegebieden draait het om slim ruimtegebruik, ruimtelijke kwaliteit, een duurzame economie en energieopwekking. Het principe ‘het juiste bedrijf op de juiste plek’ staat centraal. Meervoudig ruimtegebruik en het benutten van planologische mogelijkheden maken dit mogelijk. Het beleidskader zonne- en windenergieopwek sluit hierop aan en stelt dat zonopwek onder andere toepasbaar is op bedrijventerreinen, alsook dat zonopwek gecombineerd wordt met andere ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeente wil de balans op de kantorenmarkt herstellen door leegstaande kantoren en kantoorbestemmingen zonder perspectief te transformeren naar andere functies. Kantoren worden overwegend geconcentreerd in het centrum van Sittard. De gemeente stimuleert de transitie van Chemelot van een hoogwaardig chemisch industrieterrein gebaseerd op fossiele grondstoffen naar een volledig klimaatneutrale en circulaire chemiesite. Daarnaast biedt de gemeente ruimte aan de Brightlands Chemelot Campus en ontwikkelt het de Circular Mile aan de Professor van Krevelenstraat. Het stationsgebied van Sittard wordt ontwikkeld tot een woon-werkgebied. Dit project heet Sittard Centraal.

Sittard Centraal – Verstedelijkingsopgave

De gemeenten Venlo, Weert, Sittard-Geleen, Roermond, Maastricht en Heerlen hebben samen een gezamenlijke verstedelijkingsstrategie ontwikkeld rondom de Limburgse ov-knooppunten. De gemeente Sittard-Geleen wil het gebied rondom het station Sittard transformeren. Er is vooral veel ruimte voor woningbouw in de plannen, maar ook economische functies en bedrijvigheid maken deel uit van de gebiedsontwikkeling. Binnen de businesscase Sittard Centraal is ruimte (ambitie) voor de bouw van 4.689 woningen tot 2045, de looptijd van dit gebiedsgerichte programma. De ambitie van de gemeente loopt op tot 2.850 woningen. Het realiseren van een goede oost-westverbinding is hiervoor een belangrijke randvoorwaarde. Het plangebied heeft in relatie tot dit Programma bedrijventerreinen betrekking op het kantorenpark Sittard, kantorenpark Fortuna en bedrijventerrein IJzeren Brug.

Omgevingsvisie Gemeente Stein 2040

De gemeente Stein biedt in haar Omgevingsvisie een strategische visie voor de fysieke leefomgeving van de komende jaren. De Omgevingsvisie is een uitwerking van de strategische toekomstvisie 2018-2022. In de Omgevingsvisie staan vijf hoofdlijnen centraal: (1) sociale en vitale wijken en kernen, (2) een veilige, gezonde en groene leefomgeving, (3) unieke omgevingskwaliteiten, (4) een bereikbare en bedrijvige gemeente en (5) de energietransitie. De

gemeente Stein sluit voor haar werklocaties aan bij het provinciaal beleid. De focus ligt op het optimaliseren en verduurzamen van de huidige voorraad bedrijventerreinen. Bestaande bedrijventerreinen worden niet uitgebreid. Ook worden er geen nieuwe bedrijventerreinen ontwikkeld. Zelfstandige kantoren en detailhandel krijgen geen plek op bedrijventerreinen; deze horen in steden, kernen en winkelgebieden. Ondergeschikte detailhandel en kantoren zijn wel mogelijk. In de omgevingsvisie wordt het belang van het aanpassen van bedrijventerreinen om een circulair Chemelot mogelijk te maken erkend.

Economisch beleid 2024-2027 gemeente Stein

In het economisch beleidsplan van gemeente Stein is het doel kaders en ambities te ontwikkelen voor de bedrijvigheid en werkgelegenheid. Dit doel sluit aan op de doelen uit het vorige economische beleidsplan en vormt een nadere uitwerking van het thema bereikbare en bedrijvige gemeente uit de Omgevingsvisie Stein 2040. De kaders en ambities zijn richtinggevend voor de uitwerking in concrete projecten en maatregelen. Samen met ondernemers heeft de gemeente verschillende ambities opgesteld. Relevant voor de bedrijventerreinen in de gemeente Stein zijn de ambities:

- optimaliseren van de bedrijventerreinen door duurzaam ruimtegebruik, focus op het profiel, de transitie naar circulaire economie, verduurzaming en vergroening;
- stimuleren van een circulaire economie;
- aantrekken van talent en verkleinen van de afstand tot de arbeidsmarkt;
- stimuleren van het ondernemersklimaat voor het mkb.

In dit Programma Bedrijventerreinen Westelijke Mijnstreek sluiten we voor de Steinse bedrijventerreinen aan bij deze ambities.

Kadernota Economie 2024 -2030 gemeente Beek

De gemeente Beek heeft op dit moment nog geen gemeentelijke omgevingsvisie. In 2023 is wel de Kadernota Economie, waarin de kaders van de economische inzet van de gemeente Beek voor de periode 2024 tot en met 2030 worden geschept, opgesteld. In deze Kadernota worden vijf ambities beschreven die samen met de bijbehorende actielijnen het kompas voor de inzet van de gemeente vormen als het gaat om economisch beleid. Deze ambities zijn:

- optimaal balanceren vraag en aanbod op de arbeidsmarkt;
- Beek blijft een aantrekkelijke en concurrerende gemeente om te wonen, te werken en te leven
- Versterken van de economische structuur;
- het bedrijfsleven in Beek maakt belangrijke transities door;
- economische drijvers worden toekomstbestendig

In dit Programma Bedrijventerreinen Westelijke Mijnstreek sluiten we voor de Beekse bedrijventerreinen aan bij deze ambities en actielijnen.

Maastricht Aachen Airport Grond- en Vastgoed Strategie

Het grootste deel van het bedrijventerreinoppervlakte in de gemeente Beek ligt rondom Maastricht Aachen Airport. Op de middellange termijn wordt de A2-zone aan de westzijde van het vliegveld ontwikkeld naar een Airport Village-concept. Aan de oostzijde blijft de nadruk liggen op vrachtafhandeling en Maintenance, Repair en Overhaul (MRO). De bedrijventerreinen Aviation Valley en Technoport Europe blijven belangrijk voor MAA-gerelateerd bedrijvigheid.

3. Ruimtelijk-economisch ecosysteem

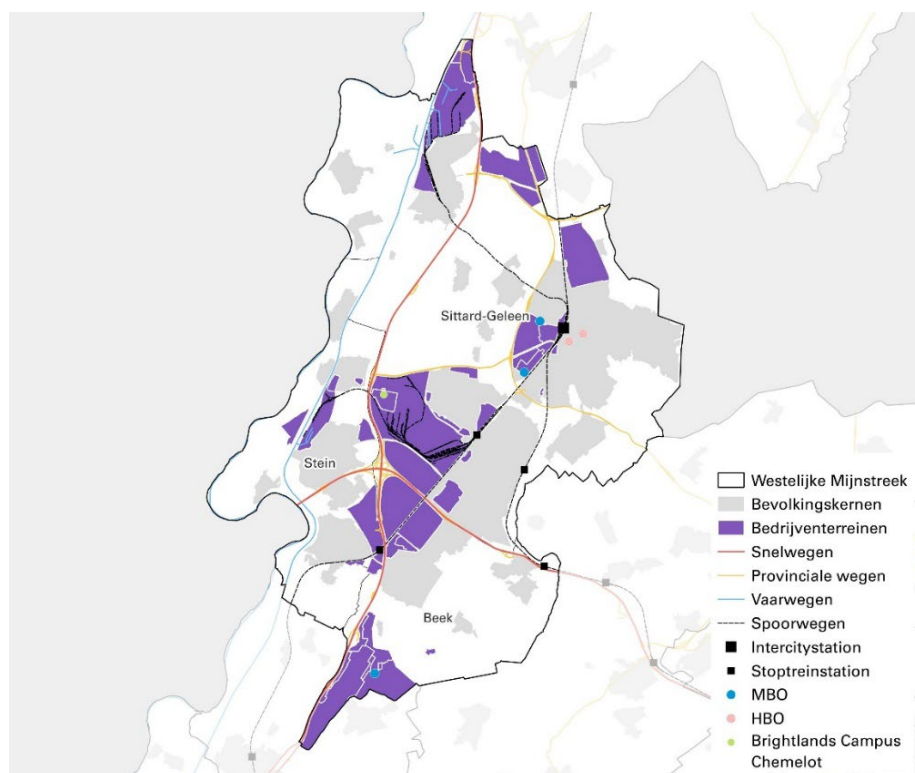
In dit hoofdstuk duiden we het ruimtelijk economisch ecosysteem van de Westelijke Mijnstreek. We gaan in op kenmerken van de ligging van de regio, de economische structuur, de beroepsbevolking en de verschillende type werklocaties. We staan stil bij de complementariteit tussen de gemeenten en gaan in op de belangrijkste overeenkomsten.

3.1 Uitgangssituatie

Geografische ligging – spil in de provincie Limburg

De Westelijke Mijnstreek is een regio in Zuid-Limburg. De regio bestaat uit drie gemeenten: Beek, Sittard-Geleen en Stein. De regio grenst in het westen aan België, in het oosten aan Duitsland. Onderstaand figuur laat de ruimtelijke-economische structuur van de regio zien. We gaan daarna in op de volgende aspecten: infrastructuur, bevolkingskernen, onderwijs, bedrijventerreinen en de arbeidsmarkt in relatie tot de beroepsbevolking.

Figuur 1: Ligging bedrijventerreinen in de Westelijke Mijnstreek



Bron: Rebis (2024), bewerking Stec Groep (2025).

Infrastructuur – belangrijke verkeersaders doorkruisen de Westelijke Mijnstreek

Bereikbaarheid is belangrijk voor het functioneren van de lokale economie in brede zin. Alle gemeenten in de regio zijn goed verbonden op de hoofdinfrastructuur met zowel openbaar vervoer (één intercitystation en vier kleinere stations) als via de weg (via de A2 en A76). De A2 die door de Westelijke Mijnstreek heen loopt, verbindt zuidelijk Limburg met het noorden en andersom. De A76 verbindt de regio met België in het westen en Heerlen in het oosten. De Maas is de grootste waterweg die door de regio loopt. Deze vormt de westgrens van de regio (en Nederland). Door het westen van de regio loopt ook het Julianakanaal. Er lopen personen- en goederenspoorlijnen door de regio. Er zijn vijf stations: Sittard, Geleen Lutterade, Beek-Elsoo, Geleen Oost en Spaubeek. Station Sittard is het enige intercitystation. Vanaf dit station gaan er treinen richting Maastricht, Heerlen en via Midden-Limburg naar de rest van Nederland.

Bevolkingskernen – breed scala aan verschillende type kernen

De gemeenten in de Westelijke Mijnstreek kennen verschillende bevolkingskernen. De meeste inwoners binnen de gemeenten wonen in de grofweg aaneengesloten structuur van de bevolkingskernen Sittard, Munstergeleen, Geleen, Neerbeek, Beek, Esloo en Stein. In de nabijheid van deze structuur bevinden zich onder andere de bevolkingskernen (met meer dan 2.000 inwoners) Born, Buchten, Grevenbicht, Limbricht, Berg aan de Maas, Urmond en Spaubeek. Ook bevinden zich nog verschillende kleinere bevolkingskernen in de gemeenten. De bevolkingskernen worden omringd door natuur en landelijk gebied. In het buitengebied bevinden zich solitair gelegen woningen en bedrijven.

Onderwijs – sterk en divers aanbod mbo-, hbo- en ook wo-opleidingen in de regio

De regio biedt een breed scala aan onderwijslocaties, variërend van meer praktisch tot academisch onderwijs. In de Westelijke Mijnstreek zijn verschillende locaties van de mbo-onderwijsinstelling Vista College gevestigd: twee in Sittard en één op Maastricht-Aachen Airport. In Sittard bevindt zich ook een vestiging van de Zuyd Hogeschool, waar diverse hbo-opleidingen worden gegeven. Daarnaast is in Sittard de Nieuwste Pabo gevestigd (een samenwerking tussen Zuyd en Fontys). Op de Brightlands Chemelot Campus werken Maastricht University, Zuyd Hogeschool en Vista College samen aan opleidingen op mbo-, hbo- en wo-niveau. Deze richten zich vooral op chemie, materialen, duurzame technologie en biomedische innovaties. De opleidingen worden aangeboden via CHILL (Chemelot Innovation and Learning Labs) en sluiten aan op de regionale economische speerpunten.

Bedrijventerreinen – Zowel specifieke grootschalige werklocaties als ook bedrijventerreinen voor lokaal mkb

De Westelijke Mijnstreek huisvest 35 bedrijventerreinen met een totale omvang van ruim 2.000 hectare bruto. Chemelot beslaat ruim 800 hectare hiervan. Andere grote terreinen (> 100 hectare bruto) in de regio zijn Holtum-Noord, Nedcar en Industriepark-Noord in de gemeente Sittard-Geleen en het cluster rondom Maastricht-Aachen Airport in de gemeente Beek. Daarnaast kent de regio verschillende middelgrote en kleine terreinen die een breed scala aan bedrijvigheid huisvesten. De terreinen Holtum-Noord en Haven Stein zijn ook bereikbaar via het water. De terreinen zijn per binnenvaart te bereiken en kennen watergebonden bedrijvigheid. Momenteel werkt Rijkswaterstaat aan de verruiming van het Julianakanaal (onderdeel van de Maasroute) naar vaarwegklasse Vb. Hiervoor wordt het kanaal op verschillende delen verdiept en verbreed. De Maasroute blijft hiermee ook in de toekomst een belangrijke vaarroute van formaat.

Arbeidsmarkt – bovengemiddeld veel banen per 1.000 inwoners

In de Westelijke Mijnstreek zijn ongeveer 780 banen per 1.000 inwoners tussen de 15 en 74 jaar, dat is net boven het Nederlands gemiddelde. De werkloosheid in de regio bedraagt rond 2,5% en ligt ook net boven het Nederlands gemiddelde. In heel Nederland en ook in de Westelijke Mijnstreek wordt het gros van het arbeidspotentieel benut. Door de krapte op arbeidsmarkt hebben bedrijven moeite om het juiste gekwalificeerde personeel te vinden. Binnen de Westelijke Mijnstreek zijn zowel praktisch tot middelbaar opgeleiden als ook specifiek academisch

geschoolden wenselijk, zeker op de bedrijventerreinen in de regio. Veel inwoners uit de Westelijke Mijnstreek en daarbuiten met verschillende opleidingsachtergronden zijn dan ook werkzaam op de verschillende werklocaties in de regio.

De regio is sterk verweven en functioneert als een eigen Daily Urban System

De Westelijke Mijnstreek functioneert op dit moment als een Daily Urban System (DUS)² dat ook sterk verweven is met omliggende regio's. In de regio pendelen inwoners dagelijks tussen de verschillende gemeenten en verhuizen bedrijven van de ene naar de andere plek in de regio. Er is onderlinge 'uitwisseling' van arbeid. Binnen de Westelijke Mijnstreek zien we vooral een grote pendelinstroom naar de gemeente Sittard-Geleen vanuit (onder andere) Beek en Stein. Ook andersom en tussen de gemeenten Beek en Stein zien we duidelijke pendelinteracties. In totaal zien we dat meer dan de helft van de pendelinteracties van inwoners in de Westelijke Mijnstreek plaatsvindt binnen de regio. Dat wil zeggen dat deze bewoners werkzaam zijn binnen de regio. Het totale pendelsaldo (inkomende arbeidspendel – uitgaande arbeidspendel) bedraagt 12.500. Er komen dus 12.500 werkenden meer de regio in dan woonachtigen in de Westelijke Mijnstreek die werkzaam zijn buiten de regio.

De Westelijke Mijnstreek is geen eiland; het ligt centraal in de bredere regio Zuidelijk Limburg. Vanzelfsprekend pendelen inwoners van de regio naar plekken hierbuiten, vaak in de nabije omgeving van de Westelijke Mijnstreek. Er is een duidelijke interactie richting Maastricht en de Parkstadregio (voornamelijk met de gemeente Heerlen).

Tabel 1: Inkomende en uitgaande pendelstromen Westelijke Mijnstreek

Gemeente	Inkomend	Uitgaand	Saldo
Beek	8.900	6.700	+2.200
Sittard-Geleen	52.900	40.300	+12.600
Stein	8.300	10.600	-2.300
Westelijke Mijnstreek	70.100	57.600	+12.500

Bron: CBS (2023), bewerking Stec Groep (2025).

Naast de pendelstromen tussen gemeenten in de Westelijke Mijnstreek en omliggende gemeenten wordt de regio gekenmerkt door internationale arbeidspendel met zowel België als Duitsland. In 2024 is de Monitor Internationals Regiorapportage Zuid-Limburg opgesteld (door Decisio, zie ook [link](#)). Hierin is onder andere op basis van CBS Microdata op gemeenteniveau in beeld gebracht wat de pendelrelaties zijn van de werkenden in Zuid-Limburg die woonachtig zijn in België en Duitsland. Op basis van deze getallen constateren we dat zo'n 1.600 tot 1.700 werkenden in de Westelijke Mijnstreek afkomstig zijn uit België of Duitsland. Hierin zijn er relatief meer werkenden in de regio afkomstig uit België dan uit Duitsland.

3.2 Kenmerken bedrijventerreinen Westelijke Mijnstreek

Ruim helft werkgelegenheid in Westelijke Mijnstreek gevestigd op bedrijventerreinen

Het economisch belang van de bedrijventerreinen in de Westelijke Mijnstreek is groot. De terreinen huisvesten een groot deel van de werkgelegenheid in de regio. Ook wordt veel

² Het gebied waarin mensen zich dagelijks verplaatsen. Het gaat daarbij vaak over woon-werkverkeer, maar ook verplaatsingen voor onderwijs, recreatie, sport, boodschappen, etc.

toegevoegde waarde gecreëerd. De regio telt momenteel ruim 35 bedrijventerreinen. In totaal huisvesten de bedrijventerreinen zo'n 2.270 bedrijven met circa 41.200 banen, zie ook onderstaande tabel. Dit is ruim de helft (circa 53%) van de totale werkgelegenheid in de regio Westelijke Mijnstreek. De terreinen huisvesten zo'n 17% van het totaal aantal bedrijfsvestigingen. Hieruit maken we op dat de arbeidsintensiteit (het aantal werkzame personen per vestiging) relatief hoog is in vergelijking met bedrijven gevestigd buiten de bedrijventerreinen. Qua ruimtebeslag nemen de bedrijventerreinen in de regio zo'n 16% van het landoppervlak in de regio in.

De bedrijventerreinen zijn daarmee van groot belang voor de economie in de regio. Naast deze directe banen zorgen de bedrijven ook voor spin-off en indirecte werkgelegenheid. Denk hierbij bijvoorbeeld aan dienstverlening zoals catering, schoonmaak, accountancy, onderhoud of beveiliging. Inclusief indirecte banen is de impact die (bedrijven op) de bedrijventerreinen in de regio hebben nog veel groter. Het aantal banen op bedrijventerreinen in de Westelijke Mijnstreek verschilt onderling, zowel in absolute als relatieve zin. De bedrijventerreinen in Sittard-Geleen huisvesten in absolute termen de meeste banen in de regio. Hier bevinden zich ruim 28.000 banen, wat bijna 70% van het totaal aantal banen op bedrijventerreinen in de regio is. In Beek is bijna 70% van de gemeentelijke werkgelegenheid geconcentreerd op bedrijventerreinen.

Tabel 2: Ruimtelijk-economisch belang bedrijventerreinen Westelijke Mijnstreek (2024)

Gemeente	Vestigingen 	Banen 	Oppervlakte 
Beek	420 23% van totaal in gemeente	7.820 69% van totaal in gemeente	230 bruto hectare (160 netto hectare) 11% van totaal in gemeente
Sittard-Geleen	1.480 16% van totaal in gemeente	28.150 49% van totaal in gemeente	1.560 bruto hectare (1.330 netto hectare) 19% van totaal in gemeente
Stein	370 16% van totaal in gemeente	5.200 54% van totaal in gemeente	220 bruto hectare (160 netto hectare) 9% van totaal in gemeente
Totaal Westelijke Mijnstreek	2.270 17% van totaal in regio	41.200 53% van totaal in regio	2.010 bruto hectare (1.450 netto hectare) 16% van totaal in regio

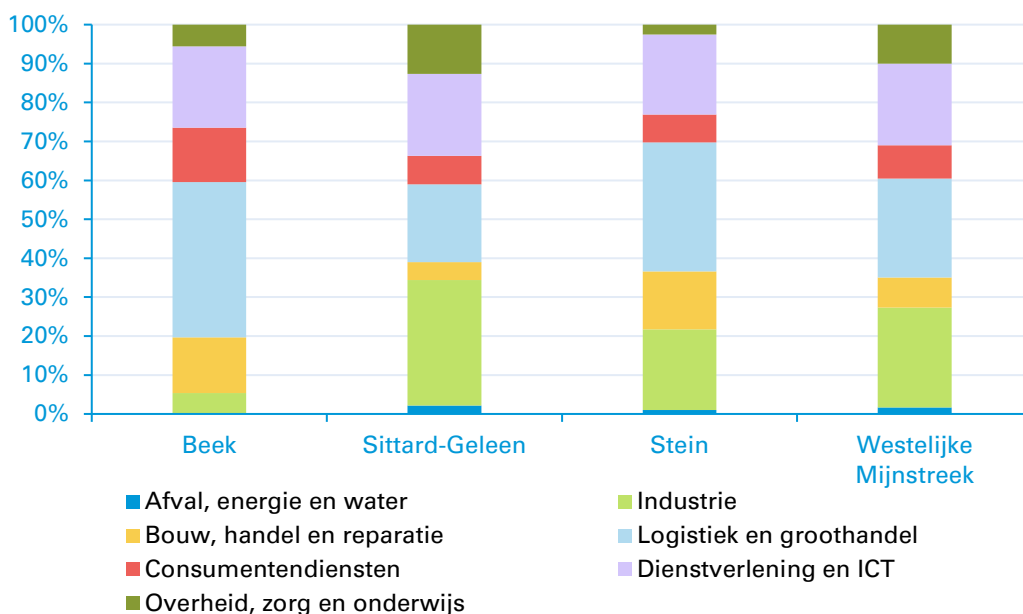
Bron: REBIS (2024), Vestigingenregister Etil (2024), bewerking Stec Groep (2025).

De provincie Limburg maakt onderscheid in verschillende typen werklocaties. Er wordt onderscheid gemaakt tussen bedrijventerreinen en stedelijke dienstenterreinen. Binnen de stedelijke dienstenterreinen zijn er grootschalige kantorenlocaties (terreinen gericht op kantoren) en grootschalige detailhandel (terreinen gericht op retail). In hoofdstuk zes zoomen we dieper in op de verschillende type werklocaties in de Westelijke Mijnstreek.

Industrie grootste sector op bedrijventerreinen in de Westelijke Mijnstreek

We zoomen verder in op de verschillende sectoren die gevestigd zijn op de bedrijventerreinen in de Westelijke Mijnstreek. Bijna 30% van de totale werkgelegenheid op bedrijventerreinen bevindt zich in de sector industrie. Hiermee is deze sector de grootste sector op bedrijventerreinen. Ook bevinden zich relatief veel banen in de sector logistiek en groothandel (circa 25%). De op twee na grootste sector op bedrijventerreinen in de regio is dienstverlening en ICT, waarin zich zo'n 21% van de totale werkgelegenheid bevindt. Zoomen we verder in op de sectorale verschillen op gemeenteniveau, dan constateren we dat de industriële sector ook de grootste sector in de gemeente Sittard-Geleen is. Dit is voornamelijk gerelateerd aan Chemelot, waar zich relatief veel werkgelegenheid in de chemische industrie bevindt. In de gemeenten Beek en Stein is logistiek en groothandel de grootste sector op bedrijventerreinen. De meeste werkgelegenheid in Beek bevindt zich op en rondom Maastricht Aachen Airport. Businesspark Stein is ruimschoots het grootste bedrijventerrein van Stein: meer dan driekwart van de bedrijvigheid op bedrijventerreinen in Stein is hier gevestigd.

Figuur 2: Sectorverdeling werkgelegenheid op bedrijventerreinen Westelijke Mijnstreek (2024)



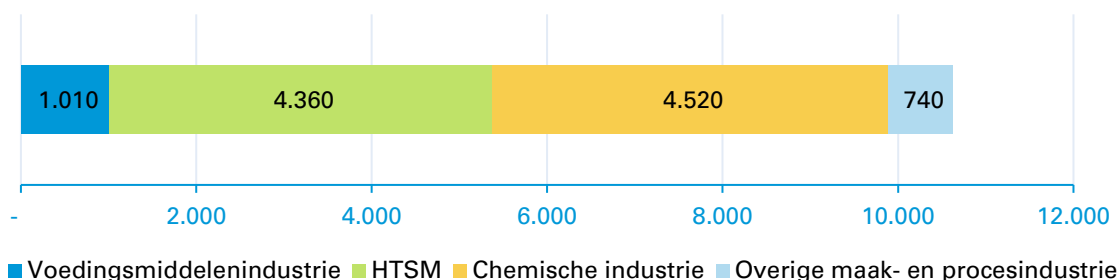
Bron: REBIS (2024), Vestigingenregister Etil (2024), bewerking Stec Groep (2025).

Chemische industrie en HTSM-sector³ grootste industriële sectoren

We zoomen specifiek in op de grootste sector op bedrijventerreinen in de Westelijke Mijnstreek: industrie. Bijna 90% van het totaal aantal banen in de industriële sector op bedrijventerreinen bevindt zich in de gemeente Sittard-Geleen (circa 9.120 banen). Bijna 1.090 banen (circa 10%) bevinden zich op de bedrijventerreinen in de gemeente Stein en zo'n 420 banen (circa 4%) bevinden zich op terreinen in de gemeente Beek. Circa 43% van het totaal aantal banen op bedrijventerreinen in de industriële sector in de Westelijke Mijnstreek zijn in de chemische industrie (zo'n 4.520 banen). Ongeveer 41% (zo'n 4.360 banen) bevindt zich in de HTSM-sector. De sub-sectoren overige maak- en procesindustrie en de voedingsmiddelenindustrie nemen respectievelijk 10% en 7% van de industriële banen voor hun rekening.

³ High Tech Systemen & Materialen

Figuur 3: Werkgelegenheid industriële sector op bedrijventerreinen Westelijke Mijnstreek (2024)



Bron: REBIS (2024), Vestigingenregister Etil (2024), bewerking Stec Groep (2025).

Bedrijventerreinen in Westelijke Mijnstreek huisvesten veelal 'stuwende' bedrijvigheid

De bedrijventerreinen in de Westelijke Mijnstreek huisvesten voornamelijk 'stuwende' bedrijvigheid. Deze bedrijven zijn de motoren van economische groei, voegen aanzienlijke economische waarde toe aan de regionale economie en versterken de innovatiekracht van de regio. De economische transities (energietransitie, circulaire transitie en digitalisering) hebben veel invloed op deze bedrijvigheid.

Bedrijventerreinen onderscheiden zich van andere werkgebieden. De zorg-, horeca- en leisuresector zijn sterk aanwezig buiten de bedrijventerreinen en zijn beeldbepalend voor de economie in de regio. Deze sectoren zijn echter meer 'volgende en ondersteunende' activiteiten. Hun bijdrage aan de economische transities, concurrentiekracht en een robuuste, toekomstbestendige economie is minder groot.

4. Ruimtebehoefte in beeld

In dit hoofdstuk brengen we de verwachte ruimtevrage naar bedrijventerreinen in beeld. Dit confronteren we met het huidige aanbod. Zo ontstaat een helder beeld van de ruimtebehoefte naar bedrijventerreinen in de Westelijke Mijnstreek.

4.1 Uitbreidingsvraag bestaat uit maximaal 64 hectare

Reguliere, gemengde en stedelijke werklocaties binnen behoefteraming Westelijke Mijnstreek

Om de vraag naar ruimte op bedrijventerreinen in beeld te brengen, baseren we ons op de rapportage 'Behoefte werklocaties Westelijke Mijnstreek' (Ecorys, 2021). Binnen de Westelijke Mijnstreek zijn enkele grootschalige bedrijfslocaties met een bovenregionale uitstraling. Deze locaties hebben veelal eigen gebiedsvisies en ontwikkelstrategieën, waarmee ze zich richten op een specifiek marktsegment. Om deze reden zijn deze locaties buiten de scope van het onderzoek gelaten. Bedrijventerreinen met een bovenregionale uitstraling en/of specifieke thematisering zijn: Holtum Noord II – III, VDL Nedcar, Chemelot, Haven Stein, Maastricht Aachen Airport, retaillocaties (Makado, Gardenz) en Sportzone Fortuna Sittard Stadion.

Uitbreidingsvraag in Westelijke Mijnstreek bedraagt zo'n 42 tot 64 hectare

In de behoefteraming wordt de uitbreidingsvraag geraamd naar vier verschillende werkmilieus. Deze werkmilieus zijn: kantoren, logistiek, klassiek-gemengd en industrie. In de raming is de uitbreidingsvraag in de periode 2021 tot en met 2030 in beeld gebracht. In totaal bedraagt de jaarlijkse uitbreidingsvraag naar de vier typen werkmilieus zo'n 7 tot 10,6 hectare per jaar. Voor de periode 2025 tot en met 2030 betekent dit een totale uitbreidingsvraag van zo'n 42,0 tot 63,6 hectare netto. Deze vraag doet zich voornamelijk voor binnen de werkmilieus logistiek en klassiek-gemengd, zie ook onderstaande tabel. Let op: de behoefte van logistiek en industrie is naar verwachting in werkelijkheid groter, maar landt voor een deel op locaties buiten de scope van dit onderzoek.

Tabel 3: Uitbreidingsvraag Westelijke Mijnstreek 2025 t/m 2030 in hectare netto

Werkmilieu	Lage scenario	Hoge scenario
Kantoren	1,8 hectare	1,8 hectare
Logistiek	18,6 hectare	24 hectare
Klassiek-gemengd	16,2 hectare	22,2 hectare
Industrie	5,4 hectare	15,6 hectare
Totaal	42,0 hectare	63,6 hectare

Bron: Behoefte werklocaties Westelijke Mijnstreek (2021), bewerking Stec Groep (2025).

Vervangingsvraag en additionele vraag

De totale ruimtevrage bestaat naast uitbreidingsvraag uit vervangingsvraag en additionele vraag. Vervangingsvraag is de vraag naar ruimte op bedrijventerreinen door onttrekking van een deel

van de huidige voorraad bedrijventerreinen (bijvoorbeeld door transformatie van een bedrijventerrein). De vervangingsvraag is doorlopend aan verandering onderhevig. In de behoefteeraming (2021) is de vervangingsvraag binnen de Westelijke Mijnstreek niet nader gekwantificeerd. Additionele vraag bestaat uit veelal grote, nieuwe (economische) ontwikkelingen, (vaak) grootschalig van omvang die incidenteel zijn van aard en duidelijk afwijken van het bestaande economisch profiel en reguliere bedrijfsmigratiestromen. Dit is ruimtevraag die vaak niet kwantitatief wordt geraamd in de modellen, omdat deze modellen voortbouwen op het bestaande economische profiel van de regio, de ontwikkelingen binnen de al aanwezige sectoren en de bestaande interregionale concurrentiekracht.

De ruimtevraag vanuit de energietransitie is een actueel thema in heel Nederland, maar zeker ook in Westelijke Mijnstreek. Om de schaarste op het elektriciteitsnet op te lossen is meer netcapaciteit nodig. Daarvoor moet ook veel infrastructuur, waaronder transformatorstations, worden aangelegd. Daarvoor wordt onder meer gekeken naar bedrijventerreinen in de regio. Tot slot kan de transitie naar een circulaire economie mogelijk leiden tot additionele ruimtevraag. Een groot deel van die ruimtevraag komt tot uitdrukking in de reguliere uitbreidingsvraag, vooral van de lokaal gevestigde bedrijven die circulaire principes toepassen in hun productieprocessen. Eventuele nieuwe vestigers (denk aan een nieuwe recycler of innovatief circulair productiebedrijf) vragen echter vaak ook in één keer meerdere hectares. Dit kan ook additionele ruimtevraag met zich meebrengen. Binnen de Westelijke Mijnstreek zal dit type circulaire bedrijfsactiviteiten naar verwachting voornamelijk gerelateerd zijn aan de Circular Mile in Geleen.

4.2 Hard planaanbod bestaat uit ruim 20 hectare netto

In de Westelijke Mijnstreek ruim 20 hectare netto hard planaanbod

Om inzicht te krijgen in de resterende behoefte aan bedrijventerreinen, brengen we het harde planaanbod in beeld op de terreinen die vallen binnen de scope van de behoefteeraming. Onder hard planaanbod verstaan we uitgeefbare kavels op een bedrijventerrein met een onherroepelijk vastgestelde bedrijfsbestemming. Op basis van REBIS (2024) constateren we dat het huidige harde planaanbod bestaat uit zo'n 20 hectare netto⁴. Dit aanbod is terstond uitgeefbaar. Ruim 15 hectare hiervan bevindt zich op het Businesspark Aviation Valley in Beek. Onderstaande tabel geeft een overzicht van het harde planaanbod in de Westelijke Mijnstreek.

Tabel 4: Hard planaanbod (terstond uitgeefbaar) in hectare netto

Type werkmilieu	Gemeente	Naam terrein	Omvang
Kantoren	Sittard-Geleen	Kantorenpark Sittard (SD)	4,2 hectare
Logistiek	Beek	Businesspark Aviation Valley	15,2 hectare
Klassiek-gemengd (stedelijk bedrijventerrein)	Sittard-Geleen	Bedrijvenstad Fortuna	0,2 hectare
		Business Park Geleen	0,2 hectare
	Stein	Paalweg	0,6 hectare
Industrie (grootschalig stedelijk bedrijventerrein)	-	-	-
Totaal			20,4 hectare

Bron: REBIS (2024), Behoeftewerklocaties Westelijke Mijnstreek (2021), bewerking Stec Groep (2025).

⁴ Hiernaast bevindt zich op de terreinen Handelscentrum Bergerweg (een kavel van 0,1 hectare) en Business Park Stein (een kavel van 0,6 hectare) twee kavels die niet terstond uitgeefbaar zijn. Beide terreinen worden in de behoefteeraming geclassificeerd als 'Industrie / grootschalig stedelijk bedrijventerrein'.

Bij de interpretatie van het harde planaanbod is het belangrijk te onderkennen dat REBIS uitsluitend planologisch harde, uitgeefbare kavels registreert. Dit betekent dat het geregistreerde aanbod niet altijd overeenkomt met het daadwerkelijk beschikbare aanbod voor bedrijvigheid.

Twee belangrijke kanttekeningen:

- **Toekomstige functiewijzigingen** – Voor sommige locaties, zoals Kantorenpark Sittard, is al duidelijk dat een andere invulling wordt nagestreefd. Het harde planaanbod binnen het kantorenmilieu valt daarmee in de praktijk af. Deze locatie biedt als toekomstig gemengd woon-werkgebied wel ruimte voor economische activiteiten, maar dat zal in een andere vorm zijn dan het huidige planaanbod.
- **Privaataanbod buiten REBIS** - In de regio zijn ook private ontwikkellocaties en kavels beschikbaar die niet in REBIS zijn opgenomen. Een voorbeeld is Bedrijvenstad Fortuna, waar vlek 8 door private partijen wordt ontwikkeld en aangeboden als bedrijfspercelen te huur. Deze locaties zijn al uitgegeven, maar maken wel deel uit van het actuele vestigingsaanbod.

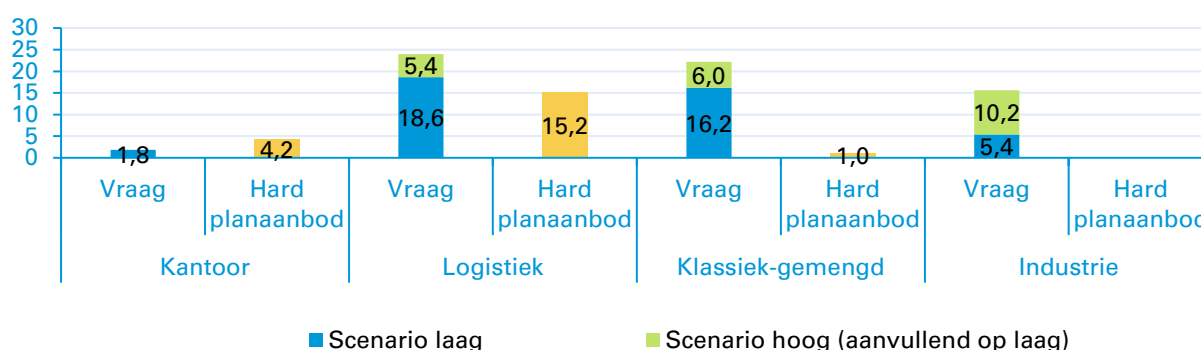
In hoofdstuk 6 (locatieprofielen) lichten we dit private aanbod verder toe. Tegelijkertijd wordt in de toekomst gewerkt aan een dashboard waarmee ook het private aanbod en andere potentiële ruimte op bedrijventerreinen in beeld wordt gebracht. Zo ontstaat een vollediger en actueel overzicht van het beschikbare aanbod voor vestiging en herstructurering.

4.3 Vraag-aanbodconfrontatie laat krapte zien, met name in werkmilieus industrie en klassiek-gemengd

Zoals toegelicht in paragraaf 4.1 bestaat de verwachte uitbreidingsvraag in de Westelijke Mijnstreek in de periode 2025 tot en met 2030 uit zo'n 42 tot 64 hectare netto. Hier staat ruim 20 hectare netto aan hard planaanbod dat terstond uitgeefbaar is tegenover. Onderstaand figuur laat de vraag-aanbodconfrontatie per werkmilieu zien. We concluderen dat er binnen het werkmilieu industrie geen aanbod is om in de geraamde vraag (zo'n 5 tot 15 hectare) te kunnen voorzien. In het werkmilieu klassiek-gemengd is de vraag (zo'n 16 tot 22 hectare) fors groter dan het aanbod (circa 1 hectare). Binnen het werkmilieu logistiek kan het huidige planaanbod op Business Aviation Valley (ruim 15 hectare) voorzien in een groot gedeelte van de vraag (circa 19 tot 24 hectare), maar zeker als de vraag zich richting het hoge scenario ontwikkelt doet zich ook binnen dit werkmilieu een tekort voor. Binnen het werkmilieu kantoren constateren we dat het aanbod groter is dan de geraamde ruimtevraag.

Tot slot benadrukken we nogmaals dat deze vraag-aanbodconfrontatie enkel betrekking heeft op de bedrijventerreinen die zijn meegenomen in de scope van de behoeftebepaling.

Figuur 4: Vraag-aanbodconfrontatie per werkmilieu in de Westelijke Mijnstreek in de periode 2025 t/m 2030



Bron: Behoefte werklocaties Westelijke Mijnstreek (2021), REBIS (2024), bewerking Stec Groep (2025).

5. Strategische lijnen

In dit hoofdstuk gaan we in op de regionale strategische lijnen voor de bedrijventerreinen in de regio Westelijke Mijnstreek. Deze strategische lijnen geven inzicht in de ambities die de regio heeft op het gebied van werklocaties. Vervolgens vertalen we deze strategische lijnen in de locatieopgaven (wat betekent dat per terrein?).



De regionale ambitie

Onze ambitie is het realiseren van een goed vestigingsklimaat met toekomstbestendige bedrijventerreinen die bijdragen aan brede welvaart in de Westelijke Mijnstreek. We willen samen met het bedrijfsleven werken aan duurzame, toekomstbestendige en vitale bedrijventerreinen, die kwantitatief en kwalitatief aansluiten bij de huidige en toekomstige behoefte van de samenleving en ondernemers.

Om deze ambitie te bereiken zetten we in op het toekomstbestendig maken van onze bestaande bedrijventerrein en deze zo optimaal mogelijk te benutten. Concreet vertaalt de regionale ambitie zich in drie strategische lijnen:

- 1 Optimaal benutten van ruimte op onze bedrijventerreinen
- 2 Transitie naar vitale werklocaties
- 3 Voldoende en passende ruimte om te ondernemen en te werken

Hieronder gaan we in op de **strategische lijnen** voor bedrijventerreinen in de Westelijke Mijnstreek. Hiermee wordt uitwerking gegeven aan de ambitie.

5.1 Optimaal benutten van ruimte op onze bedrijventerreinen

Kansen voor beter benutten van bestaande bedrijventerreinen in de Westelijke Mijnstreek

Door de stapeling van ruimteclaims staat (groe)ruimte voor economie onder druk. Het Rijk zet in het Programma Ruimte voor Economie en in (het voorontwerp van) de Nota Ruimte dan ook steeds meer in op het beter benutten en beschermen van bestaande (milieu)ruimte. Ook in de beleidskaders van de provincie Limburg wordt ingezet op het beter benutten van bestaande bedrijventerreinen. Op veel plekken zijn bedrijventerreinen namelijk vanuit ruimtelijk en economisch perspectief momenteel onvolledig benut: bedrijven zitten niet altijd op de juiste plek en omgevingsregels (omtrent bouwhoogte, te bebouwen oppervlak en milieuruimte) worden onvoldoende benut of juist overschreden. Op verschillende terreinen in de regio hebben we inzicht in de verschillende potentiële kansen voor optimaal ruimtegebruik door onder andere het provinciale onderzoek naar beter benutten (zoals toegelicht in paragraaf 2.1). In de locatieopgaven (hoofdstuk zes) vertalen we deze kansen naar specifieke acties op verschillende terreinen in de regio. Overall gaan we als regio met het volgende aan de slag:

- We zorgen op gemeentelijk niveau voor de juiste randvoorwaarden om optimaal en meervoudig ruimtegebruik te stimuleren. Denk hierbij – waar passend – aan het stellen van minimeisen omtrent de bouwhoogte, het bebouwingspercentage en het herzien van de planologische mogelijkheden ten aanzien van de milieuruimte. Op het niveau van de verschillende bedrijventerreinen zorgen we voor de juiste randvoorwaarden in het op te stellen omgevingsplan. Hiermee kan op langere termijn geprofiteerd worden zodra herontwikkeling plaatsvindt. Bij individuele herontwikkelingen kan – indien van toepassing – via de buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA) op kortere termijn ingezet worden op optimaal ruimtegebruik.
- We verkennen voor verschillende terreinen – waar in lijn met het toekomstbeeld – de mogelijkheid om bedrijven/functies (zoals: kleinschalige kantoren, dienstverlening of een sportschool) die niet noodzakelijkerwijs op het desbetreffende bedrijventerrein passen te verleiden naar plekken buiten de bedrijventerreinen, bijvoorbeeld naar centrumgebieden of wijkcentra. Dit zijn twee vliegen in één klap. Enerzijds komt ruimte op de bedrijventerreinen beschikbaar voor de bedrijven die de (milieu)ruimte nodig hebben. Anderzijds draagt het bij aan de levendigheid in centrumgebieden of wijkcentra. Uiteraard is het afhankelijk van het specifieke type bedrijvigheid wat waar passend is. Denk hierbij aan de ruimtelijke voorwaarden als benodigde parkeerruimte of geschiktheid vastgoed.
- Waar mogelijk sturen we proactief op een gewenste herontwikkeling van achterblijvende plekken. De desbetreffende gemeentelijke accountmanager gaat met het vertrekkende bedrijf en/of de eigenaar het gesprek aan over de invulling van het bestaande pand, wijst daarbij op de eventuele ondernemers met een ruimtevraag en attendeert de eigenaar waar passend op de mogelijkheden voor het verduurzamen van het vastgoed of herontwikkeling van de kavel.

Reguleren van kleinschalige (bedrijfs)units en garageboxen

Op diverse bedrijventerreinen in de Westelijke Mijnstreek zijn verschillende kleinschalige (bedrijfs)units en/of garageboxen gevestigd. Hiervan is niet in alle gevallen duidelijk wie de eigenaar of eindgebruiker is. Een deel van deze (bedrijfs)units en opslagboxen wordt niet gebruikt door ondernemers. In dit geval bevinden zich hier dus ook geen bedrijven en werkgelegenheid. In principe zijn de bedrijventerreinen in de regio primair bedoeld voor ondernemers. Een ondersteunende functie zoals opslag voor ondernemers is geschikt, maar particuliere opslag vinden we op onze bedrijventerreinen een onwenselijke ontwikkeling. We gaan daarom met het volgende aan de slag:

- We zijn terughoudend in het toestaan van nieuwe (zelfstandige) opslagunits of kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen op onze terreinen. Op bestaande bedrijventerreinen zetten we in op het behoud van (milieu)ruimte voor economische activiteiten – passend op deze locatie. De regiogemeenten inventariseren de mogelijkheden die de Omgevingswet biedt. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het afwijzen van nieuwe aanvragen voor nieuwvestiging op bepaalde (delen van) bedrijventerreinen en gebruikswijzigingen van bestaand vastgoed naar kleine bedrijfsunits (kleiner dan 150 m² bvo per eenheid) via een voorbereidingsbesluit.

Bedrijfswoningen op bedrijventerreinen

Op verschillende bedrijventerreinen bevinden zich bedrijfswoningen. Een bedrijfswoning is een woning die functioneel verbonden is aan een bedrijf op het terrein en uitsluitend bedoeld is voor huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens aanwezigheid daar noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Hoewel bedrijfswoningen vaak voortkomen uit de voorkeur van ondernemers, kan wonen op bedrijventerreinen op langere termijn problematisch zijn. Redenen hiervoor zijn onder andere het risico op oneigenlijk gebruik (wanneer het bedrijf verhuist, wordt verkocht of de bewoners vertrekken, vervalt vaak de noodzaak voor bewoning - dit kan leiden tot splitsing van eigendom en oneigenlijke bewoning) en beperking van milieuruimte (bedrijfswoningen kunnen de vestiging of uitbreiding van zwaardere bedrijfsactiviteiten belemmeren, terwijl deze ruimte al schaars is). Om bedrijventerreinen optimaal te benutten en flexibiliteit voor bedrijven te behouden, gelden de volgende richtlijnen:

- Geen nieuwe bedrijfswoningen – Er worden geen nieuwe bedrijfswoningen toegestaan op bedrijventerreinen. Ook het omzetten van bestaande bedrijfswoningen naar reguliere woningen is ongewenst.
- Respecteren van bestaande situaties – Bestaande bedrijfswoningen blijven in principe toegestaan. Wanneer zich een kans voordoet (bijvoorbeeld bij verhuizing van bewoners of beëindiging van het bedrijf), kan de gemeente streven naar beëindiging van het gebruik als woning, bij voorkeur via een minnelijke overeenkomst.
- Terugkoop in uitzonderlijke gevallen – In zeer uitzonderlijke situaties kan de gemeente overwegen de grond terug te kopen om deze te reserveren voor bedrijvigheid.

Let op: deze richtlijn geldt niet voor gebieden die expliciet worden ontwikkeld tot gemengd woon-werkgebied, zoals Kantorenpark Sittard.

Voorbeschermingsregels opstap naar nieuw omgevingsplan

Voorbeschermingsregels (als onderdeel van een voorbereidingsbesluit) zijn juridische instrumenten waarmee een gemeente voorkomt dat ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden in gebieden waarvoor nieuwe regels in voorbereiding zijn. Dit kan een manier zijn om bovenstaande toekomstbestendige omgevingsplannen eerder in te zetten. Voorbeschermingsregels bevriezen de bestaande situatie totdat het aangepaste omgevingsplan in werking treedt. Zo blijft de toekomstige koers van het gebied gewaarborgd. Denk hierbij aan het aanpassen van bebouwingsmogelijkheden of het invoeren van een minimale milieucategorie. Het wijzigen van een omgevingsplan vergt echter tijd. In de tussentijd kunnen via een voorbereidingsbesluit voorbeschermingsregels worden vastgesteld. Daarmee worden nieuwe activiteiten, die passen binnen de oude regels maar niet binnen de nieuwe visie, tijdelijk tegengehouden. Bestaande activiteiten en gebruik blijven gerespecteerd. De regels gelden vanaf de publicatie van het ontwerpplan tot maximaal een jaar. Na vaststelling vervallen de voorbeschermingsregels automatisch en worden deze vervangen door het definitieve regime.

5.2 Transitie naar vitale werklocaties

Transitie naar een circulaire economie in de Westelijke Mijnstreek

Nederland streeft naar een 100% circulaire economie in 2050 en wil in voorbereiding daarop tegen 2030 het gebruik van niet-herbruikbare mineralen, metalen en fossiele grondstoffen halveren. De circulaire economie draait om het verkleinen, vertragen en sluiten van kringlopen. Ook vervangt ze primaire grondstoffen door hernieuwbare alternatieven. Deze omslag verandert de ruimtelijke inrichting van onze economie ingrijpend. Bedrijventerreinen krijgen een andere functie en opbouw. Er ontstaat meer behoefte aan ruimte voor opslag, sortering, en hergebruik van materialen. Tegelijkertijd neemt de vraag naar traditionele functies zoals afvalverbranding af. Ook ontstaan nieuwe clusters van circulaire bedrijvigheid, die andere eisen stellen aan infrastructuur en logistiek. De ruimtelijke impact zit dus niet alleen in méér ruimte, maar vooral in ander ruimtegebruik en nieuwe combinaties van functies.

Chemelot speelt een centrale rol in de transitie naar een circulaire economie in de Westelijke Mijnstreek. Het terrein wordt intensiever benut; uitbreiding is niet aan de orde, behalve op de Brightlands Chemelot Campus. Deze campus krijgt uitbreidingsruimte op De Lexhy, ten noorden van de Urmonderbaan. Voor de verwerking en opslag van volumineuze afvalstoffen krijgt Chemelot betere verbindingen via spoor, binnenvaart en buisleidingen. Zo ontstaat een circulair knooppunt met sterke logistieke koppelingen. Daarnaast ontwikkelt de regio de Circular Mile: een circulair businessdistrict. In dit gebied wordt ruimte geboden aan kleine en middelgrote vooruitstrevende en innovatieve bedrijven. Ook de overige bedrijventerreinen in de Westelijke Mijnstreek kunnen (én moeten) op hun eigen manier bijdragen aan het faciliteren van de

circulaire economie in de regio. Afhankelijk van hun ligging, schaal en sectoren bieden zij ruimte voor lokale ketensamenwerking, circulaire bedrijfsactiviteiten, het delen van voorzieningen en het benutten van reststromen. Zo ontstaat een divers en veerkrachtig circulair landschap, waarin ieder terrein een passende rol vervult.

Groene en klimaatadaptieve bedrijventerreinen: meerwaarde voor maatschappij en ondernemer

Het toekomstbestendig maken van bedrijventerreinen levert aantoonbare meerwaarde op voor zowel samenleving als ondernemers. Groene en klimaatadaptieve ingrepen dragen niet alleen bij aan verduurzaming en klimaatbestendigheid, maar verbeteren ook werknemersgezondheid, aantrekkelijkheid voor talent, energiekosten, vastgoedwaarde en financierbaarheid van ondernemingen. De noodzaak is urgent. Door hittegolven en piekbuien krijgen vooral versteende terreinen het zwaar te verduren: gevoelstemperaturen kunnen lokaal boven 40 °C uitkomen, wateroverlast treedt op waar onvoldoende infiltratie en berging is, en bedrijfsprocessen raken verstoord (tijdelijke sluiting of aangepaste roosters). Hittestress en een gebrek aan groen drukken de locatiewaarde, schaden de gezondheid, verminderen het comfort in gebouwen en verlagen de arbeidsproductiviteit. De oplossing ligt onder andere in het vergroenen en verblauwen van het terrein en de kavels. Groene en blauwe elementen—zoals schaduwrijke bomenlanen, wadi's en waterberging, groene daken en gevels, koele loop- en fietsroutes, en het vervangen van verharding (bijv. parkeerplaatsen) door grasbetonstenen—maken werklocaties koeler, robuuster en aantrekkelijker. Dat loont: volgens de Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur leidt een groene werkomgeving gemiddeld tot 15% hogere arbeidsproductiviteit en 23% minder ziekteverzuim, terwijl de waarde van bedrijfsvastgoed met 4 tot 8% stijgt. In de locatieopgaven (hoofdstuk 6) vertalen we deze principes naar concrete acties per terrein, zodat vergroening en klimaatadaptatie gebiedsgericht en samenhangend worden gerealiseerd.

Betrouwbare energievoorziening

De huidige energie-infrastructuur in Zuid-Limburg en de Westelijke Mijnstreek schiet tekort en vormt daarmee een belangrijke belemmering voor zowel de energietransitie als de economische ontwikkeling. Een robuuste aansluiting op nationale en internationale energienetwerken is essentieel om bedrijven toekomstbestendig te laten opereren en groei mogelijk te maken. Bij het realiseren van nieuwe energieopwekking staat het behoud van het waardevolle Zuid-Limburgse landschap centraal. Daarom wordt energieopwekking en -opslag zoveel mogelijk geclusterd op locaties met een beperkte landschappelijke waarde. Dit sluit aan bij de zonneladder van de provincie, die de voorkeur geeft aan het plaatsen van zonnepanelen op daken en gevels van (commercieel) vastgoed boven het benutten van open ruimte. Naast zonne-energie kan windenergie mogelijk ook een belangrijke rol in het versterken van de regionale energievoorziening. Het combineren van verschillende duurzame bronnen zorgt voor een bredere energiemix, wat de leveringszekerheid en flexibiliteit vergroot. Binnen de Westelijke Mijnstreek zijn de bedrijventerreinen specifiek onderzocht op hun potentie voor het ontwikkelen van Smart Energy Hubs. Op de meest kansrijke locaties wordt ingezet op een gebiedsgerichte aanpak, waarbij bedrijven gezamenlijk werken aan oplossingen voor hun energieproblemen. Deze collectieve benadering vergroot de leveringszekerheid, stimuleert innovatie en maakt het mogelijk om de energietransitie versneld vorm te geven. De uitkomsten van deze verkenning zijn verwerkt in de locatieopgaven (hoofdstuk 6), zodat per terrein concrete stappen kunnen worden gezet richting een betrouwbare en duurzame energievoorziening.

Goed bereikbare bedrijventerreinen van cruciaal belang voor toekomstbestendigheid

Bereikbaarheid is een van de belangrijkste vestigingscriteria voor bedrijven. Dit omvat zowel interne als externe bereikbaarheid. Interne bereikbaarheid zorgt voor een veilige, aangename werkomgeving door een goede doorstroming van het verkeer op het bedrijventerrein, veilige voet- en fietspaden en een goede parkeersituatie. Externe bereikbaarheid is cruciaal voor het uitvoeren van bedrijfsactiviteiten en omvat een goede ontsluiting naar een provinciale of snelweg en een snelle, hoogfrequente ov-verbinding. Op verschillende bedrijventerreinen staat de interne

en/of externe bereikbaarheid onder druk. In de locatieopgaven (hoofdstuk zes) zetten we dit om in specifieke acties voor verschillende terreinen in de regio.

Milieu en externe veiligheid: randvoorwaarden voor toekomstbestendigheid

Een toekomstbestendig bedrijventerrein begint bij aandacht voor milieu en externe veiligheid. Die zijn cruciaal voor de leefbaarheid van de omgeving én voor de ontwikkelruimte van het terrein zelf. In lijn met de provinciale omgevingsvisie en gemeentelijke omgevingsvisies streven we naar het verkleinen van de milieu-impact van bedrijventerreinen. Dat doen we door emissieloze bedrijfsvoering te stimuleren, geur- en geluidhinder te beperken en zorgvuldig om te gaan met risicovolle stoffen. Externe veiligheid vraagt extra aandacht op locaties die grenzen aan woongebieden of liggen langs routes voor gevaarlijke stoffen. Denk aan Bedrijvenstad Fortuna en Kantorenpark Sittard, direct langs het spoor. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden houden we rekening met risicocontouren en zoeken we naar veilige inpassing van functies. Dit vraagt om een integrale benadering waarbij milieu en externe veiligheid vanaf de start worden meegenomen in gebiedsvisies, omgevingsplannen en uitgifteprotocollen.

Versterken organisatie, samenwerking en uitvoeringskracht

Om weerbaar te zijn tegen uitdagingen waar de bedrijventerreinen mee te maken hebben, is het belangrijk om samen te werken. Binnen de regio zijn verschillende ondernemers- en bedrijvenverenigingen actief, waaronder Ondernemersvereniging Maaskant-Stein en Bedrijvenvereniging Sittard-Geleen. Daarnaast is er op de bedrijventerreinen in Sittard-Geleen parkmanagement actief. Stichting Compound Group fungeert als uitvoeringspartner. Daarnaast hebben in Beek de bedrijven rondom de luchthaven zich in één bedrijfsinvesterings-zone (BIZ) georganiseerd: BIZ-Aviation Valley. Uit onderzoek blijkt dat een professionele en goed georganiseerde samenwerking een cruciale randvoorwaarde is voor het realiseren en behouden van toekomstbestendige bedrijventerreinen. Dit geldt niet alleen op financieel vlak, maar ook voor het behalen van gezamenlijke baten. Waar individuele bedrijven bijvoorbeeld kunnen investeren in vergroening, is de impact veel groter als dit collectief wordt opgepakt. Ondernemers missen echter vaak de capaciteit, kennis of prioriteit om zelfstandig initiatieven te nemen. Door de organisatiegraad op bedrijventerreinen te versterken, kunnen gezamenlijke uitdagingen efficiënter en effectiever worden aangepakt. Als regio streven we daarom naar een zo hoog mogelijke organisatiegraad op terreinniveau. Een sterke organisatiegraad en uitvoeringskracht zijn noodzakelijk om ontwikkelingen collectief in gang te zetten en de ambities voor de bedrijventerreinen daadwerkelijk te realiseren.

Maatschappelijke meerwaarde van vitale werklocaties

Naast economische en ruimtelijke doelen biedt de ontwikkeling van bedrijventerreinen ook belangrijke koppelkansen op sociaal vlak. Door in te zetten op goed werkgeverschap, inclusiviteit en samenwerking met de omgeving dragen bedrijventerreinen bij aan brede welvaart in de regio. Dit stimuleert niet alleen het ondernemersbelang, maar ook het maatschappelijk belang en goed werkgeverschap.

5.3 Voldoende en passende ruimte om te ondernemen en te werken

De geraamde ruimtevraag in de Westelijke Mijnstreek overstijgt het aanbod

De komende jaren verwachten we – op basis van de meest actuele behoefteraming – een (autonome) ruimtevraag van groeiende ondernemers. Voldoende kwalitatieve ruimte voor economie vinden we van groot belang in de regio. Bedrijventerreinen zijn de plekken waar veel inwoners werk vinden en het lokale bedrijfsleven floreert. Om in de toekomst voldoende

werkgelegenheid te bieden voor onze inwoners en onze lokale bedrijvigheid ruimte te bieden om te innoveren, is het van cruciaal belang om zowel kwantitatief als kwalitatief over voldoende bedrijventerreinen te blijven beschikken. Dat is een precaire opgave. Grenzen op het vlak van ecologie, stikstof, energie, water en simpelweg ruimte zijn namelijk bereikt of komen nabij, en we zijn zeker ook zuinig op ons buitengebied. Het uitbreiden van onze bedrijventerreinen is zeker geen vanzelfsprekendheid. Daarom hanteren we een tweestapsbenadering:

- 1 Eerst kijken we naar de bestaande voorraad: in lijn met de provinciale Omgevingsvisie benutten we bestaande bedrijventerreinen beter en ontwikkelen we deze toekomstbestendig door. Dit sluit aan bij strategische lijn 1 en 2. Enige schuifruimte is daarbij randvoorwaardelijk om optimaler ruimtegebruik op gang te brengen.
- 2 Daarnaast onderzoeken we de noodzaak voor nieuwe terreinen: als de ruimtevraag de mogelijkheden van de bestaande terreinen overstijgt, is het cruciaal om te bepalen of en waar nieuwe ruimte buiten de bestaande terreinen nodig is. Dit is de kern van strategische lijn 3: het creëren van voldoende en passende ruimte om te ondernemen en te werken.

Hanteer bij nieuwe ontwikkelingen randvoorwaarden om optimaal ruimtegebruik te stimuleren

Voor nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen zijn we ons bewust van de randvoorwaarden die opgenomen kunnen worden in bijvoorbeeld een uitgifteprotocol om optimaal ruimtegebruik te stimuleren en een duurzame invulling te realiseren. Hierbij kan gedacht worden aan minimale bebouwingspercentage. Het streven is om een minimale Floor Space Index (FSI), de verhouding tussen de oppervlakte van de kavels en het vastgoed, van individuele kavels van 50% te behalen. Hierbij geldt dat dit streefpercentage afhankelijk is van het type bedrijf en de aard van de bedrijfsactiviteiten; in specifieke gevallen kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken. Andere manieren om het ruimtegebruik optimaal te stimuleren zijn bijvoorbeeld: een minimale milieucategorie, een minimale bouwhoogte, kantoren enkel op de verdieping, parkeren op het dak, het dak vergroenen, zonnepanelen op het dak (in plaats van op waardevolle grond) etc. Als uitgangspunt zetten we bij nieuwe ontwikkelingen in op een klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte, duurzaam bouwen, het realiseren van laadinfrastructuur en de verplichting om deel te nemen aan parkmanagement of andere organisatievorm. Op deze manier zorgen we ervoor dat nieuwe bedrijventerreinen efficiënt, toekomstbestendig en duurzaam worden ingericht.

6. Locatieopgaven

Hoofdstuk vijf beschrijft de regionale strategische lijnen voor de bedrijventerreinen in de Westelijke Mijnstreek. In dit hoofdstuk maken we de vertaalslag naar de praktijk: wat betekenen deze strategische lijnen voor de opgaven per locatie? We starten met de overkoepelende opgaven die voortvloeien uit de strategie, en werken deze vervolgens uit per terrein.



6.1 Overkoepelende opgaven gekoppeld aan strategische lijnen

De overkoepelende opgaven gelden voor vrijwel alle bedrijventerreinen in de regio en vormen de basis voor toekomstbestendige ontwikkeling. Ze zijn nauw met elkaar verbonden en versterken elkaar in de praktijk. Een integrale benadering is essentieel om de ambities voor brede welvaart, duurzaamheid en innovatie te realiseren.

1^e strategische lijn: Optimaal benutten van ruimte op onze bedrijventerreinen

Op het gebied van optimaal benutten van ruimte maken we onderscheid in intensief ruimtegebruik en juiste bedrijf op de juiste plek.

Intensief ruimtegebruik

Om aan de vraag naar bedrijfsruimte in de Westelijke Mijnstreek te voldoen, is het noodzakelijk om de ruimte op bedrijventerreinen optimaal te benutten. Hiervoor is het van belang dat de planologische mogelijkheden, zoals het bebouwingspercentage en de bouwhoogte, zo goed mogelijk benut worden. Voor een aantal terreinen in de regio is er al inzage op kavelniveau in hoeverre de planologische mogelijkheden benut worden. Voor de overige terreinen is inzage krijgen in de potentie van beter benutten op kavelniveau een belangrijke eerste stap. Deze informatie biedt op kavelniveau inzicht in de potentiële ruimtewinst. Vervolgens is het zaak om op terrein- en kavelniveau te zorgen voor de juiste randvoorwaarden om intensief ruimtegebruik te faciliteren. Daarna stellen we, waar mogelijk, minimale bouwhoogtes en bebouwingspercentages in het omgevingsplan om optimaal ruimtegebruik af te dwingen. Daarnaast zetten we overkoepelend in op meervoudig ruimtegebruik: we stimuleren ondernemers om hun bedrijfspand – waar ruimtelijk passend en gewenst – voor meerdere functies te gebruiken. Denk bijvoorbeeld aan energieopwekking door middel van zonnepanelen, klimaatadaptatie door middel van een groen dak of door een kantoor boven een bedrijfshal te realiseren in plaats van ernaast.

Juiste bedrijf op de juiste plek

Een ander belangrijk onderdeel van beter benutten is het principe 'juiste bedrijf op de juiste plek'. Op vrijwel alle terreinen is het benutten van de milieuruimte een aandachtspunt. Plekken waar bedrijven toegestaan zijn die relatief veel geluid of geur produceren zijn schaars en dienen daarom benut te worden door het type bedrijvigheid dat deze milieugebruiksruimte ook echt

nodig heeft. Deze bevinden zich vaak in het middengebied van de terreinen. Bedrijven die veel verkeersstromen creëren, bijvoorbeeld bedrijven in perifere detailhandel, kunnen daarentegen zich het beste vestigen aan de rand van een terrein, vlakbij een ontsluitingsweg. Om dit te kunnen realiseren is het noodzakelijk om voor lichte bedrijvigheid, die geen gebruik maakt van de milieuruimte en niet passend is op deze locatie, een andere plek te vinden. Het is van belang om scherp te formuleren welke typen bedrijven waar thuishoren. Uiteraard is het logisch dat verschillende specifieke consumentgerichte bedrijven, zoals garages, zich kunnen blijven vestigen op passende bedrijventerreinen. We verwachten nieuwe schuifruimte in de Westelijke Mijnstreek door de ontwikkeling van gemengde woon-werkgebieden (in het kader van Limburg Centraal). Ook kunnen lichte bedrijfsfuncties – uiteraard afhankelijk van aard, omvang en verkeersaantrekkende werking – zich potentieel vestigen in leegstaande winkelpanden in centra.

2^e strategische lijn: Transitie naar vitale werklocaties

De transitie naar vitale werklocaties vraagt om een integrale aanpak. Op vrijwel alle bedrijventerreinen in de regio spelen opgaven die elkaar versterken en samen zorgen voor toekomstbestendige werklocaties. Denk aan circulaire economie, vergroening, duurzame energievoorziening, aandacht voor milieu en externe veiligheid, bereikbaarheid en organisatiekracht. Deze thema's hangen nauw met elkaar samen en kunnen niet los van elkaar worden benaderd. De transitie naar een circulaire economie vraagt bijvoorbeeld om ruimte voor materiaalstromen en energiehubbs, die op hun beurt baat hebben bij een robuuste energie-infrastructuur en slimme mobiliteit. Vergroening draagt bij aan klimaatadaptatie én aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat, wat weer helpt bij het aantrekken van talent. Milieu en externe veiligheid zijn randvoorwaarden voor ruimtelijke inpassing en bepalen mede de ontwikkelruimte van een terrein. Een sterke organisatiegraad is nodig om deze opgaven gezamenlijk en effectief aan te pakken.

Deze thema's vormen samen overkoepelende opgaven voor de regio. Ze zijn richtinggevend voor de transitie en gelden voor vrijwel alle terreinen. In paragraaf 6.3 volgt de specifieke uitwerking per locatie, waarin we deze integrale benadering vertalen naar concrete acties.

Ruimte voor circulaire bedrijfsactiviteiten

Nederland werkt toe naar een volledig circulaire economie in 2050 – zoals toegelicht in hoofdstuk vijf. Dit zal op ieder bedrijventerrein zorgen voor een ander type impact. De optimalisatie van de planologische kaders is een belangrijke schakel in het faciliteren van circulaire bedrijfsactiviteiten met een hoge milieugebruiksruimte. Daarbij gaat het ook om het optimaal benutten van verschillende kwalitatieve kenmerken van bedrijventerreinen, zoals ligging aan het water (Haven Stein, Sluisweg en Holtum-Noord) en ontsluiting via goederenspoor. Concreet betekent circulaire economie op bedrijventerreinen onder andere:

- Stimuleren van circulaire maakindustrie: Denk aan bedrijven die producten ontwerpen voor hergebruik, reparatie of recycling, of die gebruikmaken van secundaire grondstoffen.
- Ketensamenwerking: Bedrijven worden gestimuleerd om samen te werken in lokale of regionale ketens, waarbij reststromen van het ene bedrijf als grondstof dienen voor het andere. Dit kan bijvoorbeeld leiden tot het ontstaan van industriële symbiose.
- Ruimte voor materiaalopslag en circulaire hubs: Op sommige terreinen is het mogelijk om ruimte te reserveren voor de opslag van materialen die hergebruikt of gerecycled worden, of voor de vestiging van circulaire bouwhubs.
- Delen van voorzieningen en ruimte: Bijvoorbeeld het gezamenlijk gebruik van parkeerplaatsen (waarbij zo min mogelijk verharding wordt toegepast), gedeelde logistieke hubs, gezamenlijke opslag van materialen (bouwhubs) en het delen van reststromen of energie.
- Verplaatsen of transformeren van lineaire bedrijven: Waar mogelijk wordt ingezet op het stimuleren van de transitie van lineaire naar circulaire bedrijfsmodellen, of het faciliteren van de verplaatsing van bedrijven die niet passen binnen de circulaire ambitie.
- Onderscheid tussen technische en natuurlijke kringlopen: Op bedrijventerreinen kan worden ingezet op het sluiten van technische kringlopen (zoals metalen, kunststoffen en

bouwmaterialen) en, waar mogelijk, ook natuurlijke kringlopen (zoals organische reststromen, water en energie).

Op grootschalige terreinen als Chemelot ligt de nadruk op grootschalige verwerking, recycling en industriële symbiose, mede dankzij de aanwezige infrastructuur. Op middelgrote en kleinere terreinen zijn vooral kansen voor samenwerking tussen mkb-bedrijven, het delen van voorzieningen en het gezamenlijk opzetten van circulaire initiatieven. De Circular Mile fungeert als proeftuin en vestigingsplaats voor innovatieve, duurzame en circulaire bedrijven.

Bedrijven zijn primair aan zet om te innoveren en in te spelen op deze transitie. Het is daarom essentieel om per terrein zicht te hebben op welke circulaire activiteiten passen bij de lokale situatie en ambitie. Dit vraagt om maatwerk en nauwe samenwerking tussen ondernemers, gemeenten en andere stakeholders. Het is daarom essentieel om inzicht te krijgen in welke circulaire activiteiten passen bij welke locaties in de regio. Dat vraagt om een nadere verkenning van het circulaire potentieel per terrein. Zo ontstaat een helder beeld van hoe het circulaire landschap van de Westelijke Mijnstreek zich kan ontwikkelen.

Sterke organisatiegraad: sleutel voor gezamenlijke aanpak

Een sterke organisatiegraad is cruciaal voor een effectieve aanpak op terreinniveau. In de Westelijke Mijnstreek is dit op veel bedrijventerreinen nog een aandachtspunt. De situatie verschilt per gemeente:

- In Beek hebben ondernemers op Beeker Hoek zich recent opnieuw verenigd in een ondernemerscollectief (medio 2025). Winkelcentrum Makado is in deze opstartfase bewust buiten het initiatief gelaten. De gemeente heeft namelijk al een overlegstructuur met het winkelcentrum, waarin de belangen van Makado worden behartigd. Dankzij het nieuwe collectief krijgt de gemeente beter zicht in wat er speelt bij de ondernemers op het omliggende terrein. Op termijn is het de bedoeling dat beide partijen met elkaar in gesprek gaan. Daarnaast hebben in Beek de bedrijven rondom de luchthaven zich in één bedrijfsinvesteringszone (BIZ) georganiseerd: BIZ-Aviation Valley. Dit is een organisatievorm die zich zeer goed leent voor investeringen in toekomstbestendigheid.
- In Sittard-Geleen is op alle bedrijventerreinen parkmanagement actief. Dit wordt uitgevoerd door de Stichting Compound Group (voorheen Stichting Parkmanagement Westelijke Mijnstreek). Parkmanagement fungeert als schakel tussen ondernemers, gemeente en andere stakeholders. Dit bevordert gezamenlijke besluitvorming en versterkt de stem van ondernemers. Parkmanagement speelt voornamelijk een rol bij het beheer van de terreinen. Het coördineert zaken als schoon, heel en veiligheid (keurmerk veilig ondernemen), groenonderhoud, bewegwijzering en infrastructuur en afstemming met vakafdelingen bij de gemeente. Daarnaast is Bedrijvenvereniging Sittard-Geleen (BSG) actief. De samenwerking op de bedrijventerreinen in Sittard-Geleen kent een duidelijke rolverdeling. De gemeente faciliteert en stelt de beleidsmatige en juridische kaders, bewaakt de ruimtelijke kwaliteit en stimuleert collectieve initiatieven. Het parkmanagement (Stichting Compound Group) is verantwoordelijk voor de dagelijkse coördinatie en uitvoering van gezamenlijke activiteiten op het terrein, zoals beheer, beveiliging, verduurzaming en het organiseren van collectieve projecten. De Bedrijvenvereniging Sittard-Geleen (BSG) vertegenwoordigt de belangen van de ondernemers, bevordert onderlinge samenwerking en netwerkvorming en fungeert als aanspreekpunt richting gemeente.
- In Stein is er een ondernemersvereniging op gemeentelijk niveau: Ondernemersvereniging Maaskant-Stein. Een gemeentelijke ondernemersvereniging draagt bij aan de samenwerking tussen ondernemers. Het aandeel leden op de verschillende bedrijventerreinen is relatief beperkt.

Op regionaal niveau versterkt het programma Ambitieuze MKB046 de organisatiegraad. Het organiseert netwerkevenementen, workshops en mentorprogramma's, en stimuleert duurzaamheid, digitalisering en innovatie. Dit vergroot de onderlinge cohesie, maar vervangt geen terrein-specifieke organisatievormen. De provincie Limburg ondersteunt de versterking van organisatiegraad via de SPUK-regeling verduurzaming bedrijfsmatig vastgoed. Voor het opzetten

van energiehubs kunnen bedrijven gebruikmaken van de subsidieregeling ondersteuning proceskosten Energiehubs 2025, onderdeel van het Limburgs Uitvoeringsprogramma Energiehubs (LUPEH).

Klimaatbestendige bedrijventerreinen door slimme vergroening

Bedrijventerreinen zijn over het algemeen zeer versteende gebieden. Dit geldt ook voor de bedrijventerreinen in de Westelijke Mijnstreek. Hierdoor zijn ze extra kwetsbaar voor hitte en piekbuien, die door klimaatverandering steeds vaker voorkomen. Vergroening maakt terreinen klimaatbestendige én aantrekkelijker als werklocatie. Een beeldkwaliteitsplan helpt om duidelijke kaders te stellen voor vergroening. Op Business Park Geleen is dit bijvoorbeeld al toegepast. Andere terreinen kunnen hierop voortbouwen. Bij herontwikkeling versnelt een beeldkwaliteitsplan de uitvoering van vergroening. Koppel het plan aan het omgevingsplan of integreer het in de omgevingsvisie. Voor het aanjagen van klimaatadaptatie worden projecten uitgerold op verschillende bedrijventerreinen met ondersteuning van het landelijke Programma Verduurzamen Bedrijventerreinen (PVB).

Duurzame energievoorziening: benut het dakpotentieel van bedrijventerreinen

Het realiseren van zonnepanelen op daken is een overkoepelende opgave. Op bedrijventerreinen wordt veel stroom verbruikt. De daken van bedrijfspanden op bedrijventerreinen beslaan vaak grote oppervlaktes en hebben daarom veel ruimte voor zonnepanelen. Door zonnepanelen op daken te plaatsen, wekken bedrijven een deel van hun stroom zelf op. Dat verlaagt de energiekosten en draagt bij aan de energietransitie. Niet elk terrein heeft dezelfde potentie. Vooral locaties met veel grote logistieke hallen bieden kansen. Inventarisaties van StanTec bevestigen dit beeld voor Beek, Sittard-Geleen en Stein. In Sittard-Geleen springen Holtum-Noord en Industriepark Noord eruit. In Beek biedt Aviation Valley veel mogelijkheden, en in Stein is Business Park Stein het meest kansrijk. De meeste terreinen hebben tientallen tot honderden geschikte daken. Dat vormt een sterke basis voor collectieve zonprojecten, bijvoorbeeld binnen een Smart Energy Hub. Op bedrijventerreinen met een hoge energievraag en beperkte netcapaciteit is het vormen van dergelijke energiehubs in samenwerking tussen gemeente, netbeheerder (Enexis) en ondernemers essentieel. Juist op deze locaties is gezamenlijke verkenning en coalitievorming onmisbaar om het potentieel van zon op dak optimaal te benutten, de leveringszekerheid te vergroten en de energietransitie te versnellen.

Ruimtelijke inpassing: balans tussen bedrijvigheid en omgeving

Bedrijventerreinen moeten goed passen in hun omgeving. Bedrijfsprocessen mogen geen overmatige impact hebben op omliggende functies. Door ruimtelijke ontwikkelingen verandert die omgeving soms ingrijpend. Denk bijvoorbeeld aan het gemengde woon-werkgebied rond station Sittard: daar past zware bedrijvigheid niet langer vanzelfsprekend. Voor alle terreinen in de Westelijke Mijnstreek geldt dat de aard van bedrijvigheid moet aansluiten bij de omgeving. Tegelijkertijd neemt de beschikbare ruimte voor zware bedrijvigheid af, terwijl de vraag naar zulke locaties blijft bestaan. Dat vraagt om regionale afstemming. Alleen zo houden we voldoende plek voor bedrijven die niet overal kunnen landen.

Mobiliteit: duurzaam én functioneel

Toekomstbestendige bedrijventerreinen vragen om bereikbaarheid die veilig, efficiënt én duurzaam is. Werknemers, leveranciers en bezoekers zorgen dagelijks voor intensieve verkeersstromen. Dit legt druk op infrastructuur, openbare ruimte en milieu. Iedere locatie heeft daarom een mobiliteitsopgave. Voor werknemers, klanten en bezoekers hanteren we het STOMP-principe als richtinggevend kader. Dit principe stelt een voorkeursvolgorde voor duurzame vervoersvormen:

- Stappen – veilige en aantrekkelijke looproutes stimuleren lopen;
- Trappen – goede fietsinfrastructuur en voorzieningen maken fietsen aantrekkelijk;
- Openbaar vervoer – betere ov-aansluitingen vergroten bereikbaarheid;

- MaaS (Mobiliteit as a Service) – deelauto's, fietsen en mobiliteitsdiensten maken vervoer flexibeler;
- Privéauto – blijft mogelijk, maar met aandacht voor efficiënt ruimtegebruik.

Voor leveranciers en logistiek verkeer gelden andere eisen. Efficiënte aan- en afvoer van goederen is cruciaal voor de bedrijfsvoering. Daarom zorgen we voor duidelijke routing, ruime draaicirkels en voldoende laad- en loszones. We stemmen verkeersstromen slim af om conflicten tussen langzaam en zwaar verkeer te voorkomen. Zo combineren we duurzame mobiliteit met een veilige en efficiënte bevoorrading van de terreinen.

Kansrijke ontwikkeling: stationsomgevingen

Ontwikkeling rondom kleinere stationsgebieden (bijvoorbeeld Beek-Elsloo) kunnen aanzienlijke voordelen bieden voor de omliggende kernen. Door te investeren in stationsomgevingen wordt de bereikbaarheid vergroot, ontstaat ruimte voor functiemenging en verdichting, en wordt het vestigingsklimaat versterkt. Dit stimuleert duurzaam vervoer, trekt bedrijven en talent aan en draagt bij aan de vitaliteit van de kern. Het benutten van deze potentie sluit aan bij de regionale ambitie om bedrijventerreinen toekomstbestendig en optimaal bereikbaar te maken.

6.2 Verschillende toekomstbeelden per terrein

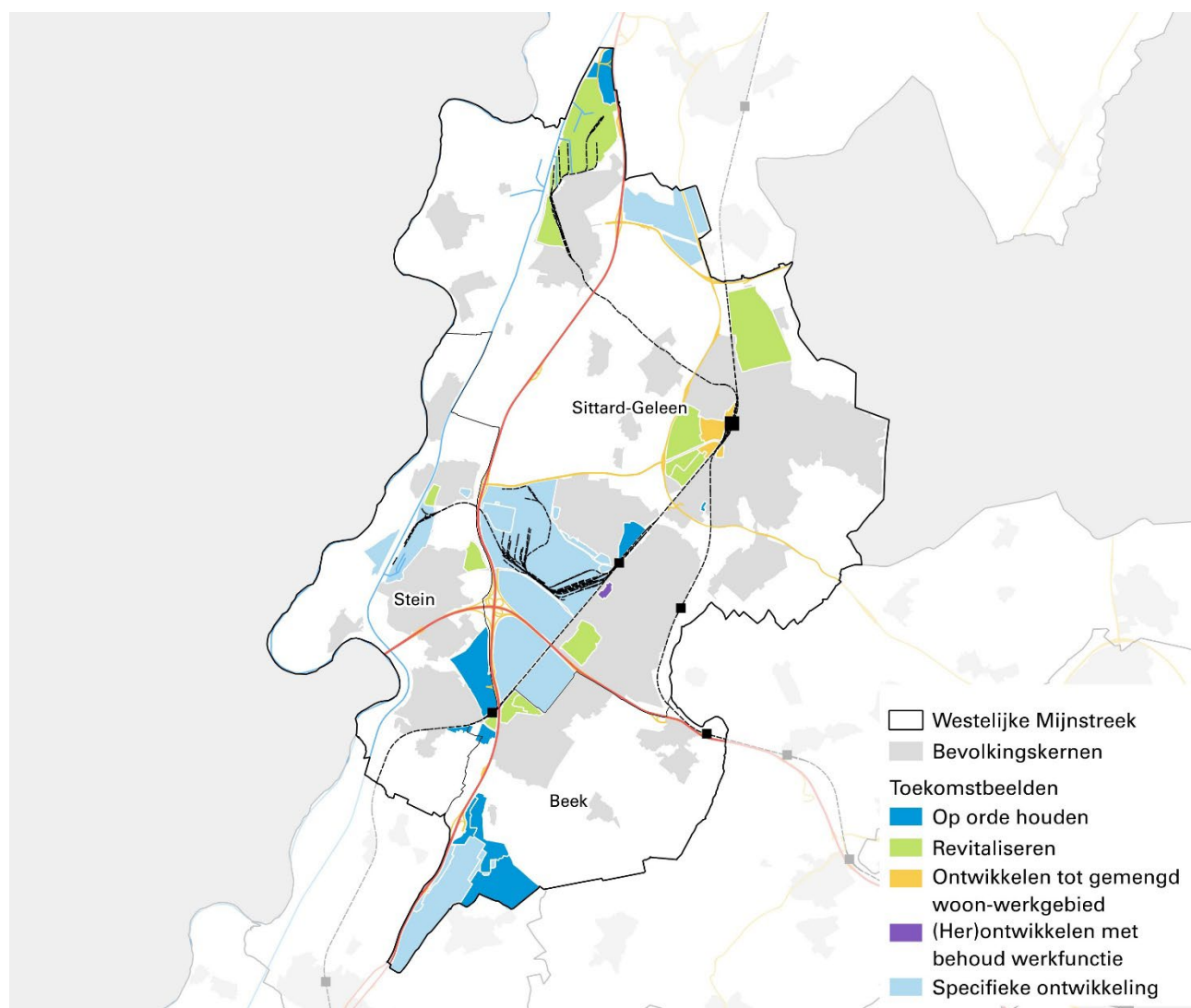
Vanuit de overkoepelende locatieopgaven zoomen we in op terreinniveau. In deze paragraaf schetsen we het toekomstbeeld per terrein. Elk toekomstbeeld laat concreet zien wat de strategische lijnen uit hoofdstuk vijf betekenen op terreinniveau. We onderscheiden de volgende toekomstbeelden:

- **Op orde houden** – Het bedrijventerrein functioneert in de basis goed. Toch zijn er vaak verbeterpunten. Denk aan verduurzaming, intensiever ruimtegebruik, betere organisatie, verkeersveiligheid of bereikbaarheid. Op bijna elk bestaand terrein zijn zulke maatregelen mogelijk.
- **Revitaliseren** – Sommige (delen van) bedrijventerreinen moeten dringend in kwaliteit omhoog. Alleen dan zijn ze toekomstbestendig en benutten ze hun economische potentie volledig. We wijzen de plekken aan waar verbetering prioriteit heeft. Voor revitalisatie is meestal een publiek-private aanpak nodig.
- **Ontwikkelen tot gemengd woon-werkgebied** – Binnen de Westelijk Mijnstreek speelt het ontwikkelen van een gemengd woon-werkgebied voornamelijk in en rondom het stationsgebied van Sittard. Hier wordt gewerkt aan een de ontwikkeling van een levendig woon-werkgebied met ruimte voor nieuwe kleinschalige maak- en creatieve bedrijven, die samen met nieuwe woningen zorgen voor een dynamisch gebied.
- **(Her)ontwikkelen met behoud werkfunctie** - Het terrein wordt (her)ontwikkeld, waarbij de werkfunctie centraal blijft staan. Ondanks ruimtelijke aanpassingen of functiemenging blijft het gebied expliciet bestemd voor bedrijvigheid, met focus op lokale en circulaire bedrijven. Zo blijft het gebied ook in de toekomst een plek waar gewerkt kan worden.
- **Specifieke ontwikkeling** – Binnen de Westelijke Mijnstreek zijn – zoals ook toegelicht in hoofdstuk drie en vier – verschillende bedrijventerreinen met een specifieke thematisering en/of bovenregionale uitstraling. Deze terreinen hebben vaak een eigen gebiedsvisie en ontwikkelstrategie, gericht op een specifiek marktsegment. Daarom krijgen ze het toekomstbeeld 'specifieke ontwikkeling'.

Toekomstbeelden per terrein

Onderstaande kaart toont de toekomstbeelden per terrein in de Westelijke Mijnstreek. De terreinen die zijn aangeduid als 'specifieke ontwikkeling' laten we in de uitwerking per locatie buiten beschouwing.

Figuur 5: Toekomstbeelden per terrein in de Westelijke Mijnstreek



Bron: Stec Groep (2025).

6.3 Toelichting locatieopgaven

Per terrein geven we een toelichting op het toekomstbeeld, de daarbij behorende beoogde doelgroep en specifieke opgaven die spelen. In de locatieopgaven per terrein zijn onder andere de belangrijkste inzichten uit het Uitvoeringsprogramma Westelijke Mijnstreek (Schreuders Advies, december 2024) meegenomen. Ook de verkennende onderzoeken van Stantec over de potentie voor gebiedsgerichte aanpak voor duurzame energievoorziening op bedrijventerreinen in de Westelijke Mijnstreek zijn meegenomen. De opgaven voor de huidige werklocaties volgen uit de eerste twee strategische beleidslijnen: **optimaal benutten van ruimte op onze bedrijventerreinen** en **transitie naar vitale werklocaties**. De derde strategische lijn richt zich overkoepelend op voldoende ruimte om te ondernemen, waaronder op eventuele nieuwe (woon)werklocaties. Die levert dus niet direct opgaven voor de bestaande voorraad.

Tabel 5: Opgaven per strategische beleidslijn

Strategische beleidslijn	Opgave		Toelichting
Optimaal ruimtegebruik	A	Intensief ruimtegebruik	Inzetten op optimaler ruimtelijk gebruik van terreinen. Denk aan invulling onbenutte kavels, beter benutten bouwhoogtes en meervoudig ruimtegebruik.
	B	Juiste bedrijf op de juiste plek	Inzetten op optimaler economisch gebruik van terreinen. Denk aan benutting milieuruimte en benutting watergebonden kavels met watergebonden bedrijvigheid.
Transitie naar vitale werklocaties	C	Potentie circulaire economie	Inzetten op faciliteren bedrijvigheid met circulaire bedrijfsactiviteiten passend bij aard en omvang per terrein.
	D	Vergroenen	Inzetten op klimaatadaptieve inrichting van terreinen. Meer aandacht voor kwalitatieve vergroening, biodiversiteit en waterberging.
	E	Duurzame energievoorziening	Transitie naar duurzame energiebronnen en werken aan leveringszekerheid van energie.
	F	Veilig en goed bereikbaar	Inzetten op verkeersveiligheid, goede interne en externe bereikbaarheid en voorkomen criminaliteit en oneigenlijk gebruik.

Tabel 6 laat de opgaven per bedrijventerrein zien. We verwachten dat op deze onderwerpen specifieke inzet nodig is voor de toekomstbestendigheid van de terreinen. Dit wil uiteraard niet zeggen dat andere opgaven niet spelen op de terreinen. We lichten de opgaven op terreinniveau verder toe in de locatieprofielen.

Duiding potentie voor circulaire economie (opgave C)

De transitie naar een circulaire economie vraagt op elk bedrijventerrein om een andere aanpak. Zoals toegelicht in paragraaf 6.1, verschilt de betekenis en uitwerking per locatie. Dit programma biedt nog geen uitgewerkt beeld per terrein. Wel blijkt dat de impact en kansen sterk afhangen van de aard, omvang en ligging van het terrein, de aanwezige sectoren en de infrastructuur. Elke locatie vraagt om een eigen invulling van circulaire economie. Waar het ene terrein focust op grootschalige materiaalstromen, draait het op een ander terrein om lokale samenwerking, innovatie of het delen van reststromen. De locatieprofielen in dit programma geven – waar mogelijk – een eerste indicatie van de specifieke potentie per terrein. Voor een diepgaander en concreter inzicht is verdere uitwerking nodig, samen met ondernemers, gemeenten en andere betrokkenen.

Typologie van inzet: drie niveaus voor toekomstbestendige terreinen

De terreinen in de Westelijke Mijnstreek verschillen in hun toekomstbeeld en locatie-specifieke opgaven. Daarom maken we onderscheid in drie typen inzet. Deze typologie helpt om per terrein de juiste aanpak te kiezen en samenwerking gericht vorm te geven. Deze drie typologieën zijn:

- **Basisinzet**

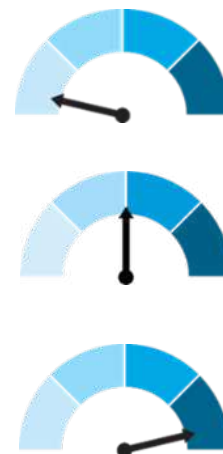
Het terrein functioneert grotendeels naar wens. Behoud en lichte optimalisatie volstaan. Denk aan regulier onderhoud, monitoring en beperkte investeringen.

- **Gerichte inzet**

Het terrein kent enkele duidelijke opgaven. Gericht ingrijpen is nodig, bijvoorbeeld op het gebied van bereikbaarheid, klimaatbestendigheid, energie of ruimtelijke kwaliteit. De inzet vraagt om afstemming tussen betrokken partijen.

- **Intensieve inzet**

Het terrein staat voor breed uiteenlopende opgaven. Meerdere opgaven vragen om een samenhangende aanpak. Denk aan herstructurering en herinrichting. Intensieve inzet betekent ook: stevige regie, intensieve publiek-private samenwerking en maatwerk.



Toekomstbeeld en inzet: hoe verhouden ze zich tot elkaar?

De toekomstbeelden per terrein, zoals toegelicht in paragraaf 6.2, geven richting aan de gewenste ontwikkeling. De typologie van inzet maakt duidelijk welke actie nodig is om dat toekomstbeeld te realiseren. Deze twee indelingen zijn complementair, maar niet identiek. Een terrein met het toekomstbeeld 'revitaliseren' kan vragen om intensieve inzet, bijvoorbeeld bij herstructurering. Toch is dat niet altijd nodig. Soms volstaat een gerichte inzet, bijvoorbeeld op vergroening of energievoorziening. Daarom koppelen we per terrein het toekomstbeeld aan de benodigde inzet. Zo ontstaat een genuanceerd beeld van wat nodig is om bedrijventerreinen toekomstbestendig te maken.

Tabel 6: Toekomstbeeld en opgaven per bedrijventerrein in de Westelijke Mijnstreek

Gemeente	Bedrijventerrein	Toekomstbeeld	Optimaal ruimtegebruik		Transitie naar vitale werklocaties				Benodigde inzet
			A	B	C	D	E	F	
Beek	Beeker Hoek	Revitaliseren	●	●	●		●	●	
	Aviation Valley	Op orde houden	●	●			●	●	
Sittard-Geleen	Bedrijvenstad Fortuna en Sportzone	Revitaliseren	●	●	●	●	●	●	
	Kantorenpark Sittard	Ontwikkelen tot gemengd woon-werkgebied	n.v.t.						n.v.t.
	Business Park Geleen	Op orde houden	●	●	●	●	●		
	Groenseykerstraat	(Her)ontwikkelen met behoud werkfunctie	●	●	●	●		●	
	Handelscentrum Bergerweg	Revitaliseren	●	●	●	●	●		
	Holtum-Noord	Revitaliseren	●	●	●	●	●	●	
	IJzeren Brug	Ontwikkelen tot gemengd woon-werkgebied	n.v.t.						n.v.t.

Gemeente	Bedrijventerrein	Toekomstbeeld	Optimaal ruimtegebruik		Transitie naar vitale werklocaties				Benodigde inzet
			A	B	C	D	E	F	
Stein	Industriepark-Noord	Revitaliseren	●	●	●	●	●		
	Kampstraat, Mauritspark en Circular Mile	Specifieke ontwikkeling	●	●	●			●	
	Krawinkel	Revitaliseren	●	●	●	●	●		
	VDL Nedcar en Swentibold	Specifieke ontwikkeling	n.v.t.						
	Sanderbout	Op orde houden	n.v.t.						
	Sluisweg	Revitaliseren	●	●	●	●	●		
	Business Park Stein	Op orde houden	●		●		●		
	Kerensheide	Revitaliseren	●	●	●	●			
	Paalweg	Revitaliseren	●	●	●	●			
	Schutterstraat	Op orde houden						●	

Algemeen beeld van de locatieopgaven per gemeente

De Westelijke Mijnstreek kent een gevarieerd landschap aan bedrijventerreinen, verspreid over de gemeenten Beek, Sittard-Geleen en Stein. Elke gemeente heeft eigen ruimtelijke, economische en beleidsmatige uitdagingen én kansen. In deze paragraaf schetsen we het overkoepelende beeld van de locatieopgaven per gemeente. Dit biedt context bij de strategische lijnen van dit programma: optimaal ruimtegebruik, transitie naar vitale werklocaties en voldoende ruimte om te ondernemen.

Gemeente Beek

Beek kent twee belangrijke terreinen: Beeker Hoek en Aviation Valley. Beeker Hoek vraagt om revitalisering, waarbij herstructurering, intensiever ruimtegebruik en het potentieel herzien van milieugebruiksruimte centraal staan. De ligging nabij het station biedt kansen voor hoogwaardige invulling. Aviation Valley functioneert goed, maar kent nog onbenutte kavels en is aangewezen als kansrijke locatie voor een Smart Energy Hub. De bereikbaarheid en duurzame energievoorziening zijn hier belangrijke aandachtspunten. De gemeente Beek zet daarnaast in op het versterken van de organisatiegraad. Voor Aviation Valley gaat dit via een bedrijveninvesteringszone (BIZ) en op Beeker Hoek is de organisatiegraad in opbouw.

Gemeente Sittard-Geleen

Sittard-Geleen kent het grootste aantal bedrijventerreinen in de regio en daarmee ook de meeste variatie in opgaven. Terreinen zoals Industriepark-Noord, Holtum-Noord en Handelscentrum Bergerweg vragen om gerichte of intensieve inzet vanwege onderbenutting, verouderd vastgoed en kansen voor circulaire bedrijvigheid. De ontwikkeling van stationsgebied (Limburg Centraal) brengt nieuwe dynamiek, waarbij functiemenging en transformatie van kantoren naar woon-werkgebieden centraal staan. Daarnaast biedt de realisatie van de Circular Mile nieuwe dynamiek in het circulaire landschap. De gemeente beschikt over een goed georganiseerde parkmanagementstructuur via de Stichting Compound Group, wat samenwerking en collectieve aanpak vergemakkelijkt. Specifieke aandacht gaat uit naar vergroening, zon op dak, mobiliteit en het benutten van milieuruimte.

Gemeente Stein

In Stein ligt de nadruk op het optimaliseren van bestaande terreinen, zoals Business Park Stein, Kerensheide en Paalweg. De gemeente kiest voor behoud en versterking van de huidige voorraad. De opgaven richten zich op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, het faciliteren van circulaire bedrijvigheid en het versterken van de relatie met omliggende functies zoals het buitengebied. Kerensheide en Paalweg bieden kansen voor herontwikkeling en het beter benutten van braakliggende kavels. De gemeente Stein zet in op vergroening, duurzame energievoorziening en het verbeteren van de bereikbaarheid.

In de paragrafen hierna volgen per gemeente de locatieprofielen van de verschillende bedrijventerreinen.

6.4 Locatieprofielen gemeente Beek

Beeker Hoek



Toekomstbeeld:
Revitaliseren

Basiskenmerken:

- Netto omvang: 38 ha
- Bedrijven: 210
- Banen: 1.570
- Max. milieucat.: 4

Terreinkenmerken

- Het terrein bestaat uit vier deelgebieden die elk een eigen REBIS-contour hebben: Beeker Hoek, Makado, Stationstraat-Zuid en Schutterstraat. Het grootste gedeelte van het terrein Schuttersstraat ligt in Stein.
- De nood bij bedrijven door netcongestie ligt op de deelgebieden Beeker Hoek en Schutterstraat momenteel relatief hoog. Op Makado en Stationsstraat-Zuid is de nood relatief beperkt (Stantec, 2024).

Passende doelgroep

Grootschalig				Kleinschalig
Regionaal				Lokaal
Zwaar				Licht

Terreinopgaven

Beeker Hoek - Strategische lijn: Optimaal ruimtegebruik

Intensief ruimtegebruik & juiste bedrijf op de juiste plek	<ul style="list-style-type: none">• Op bepaalde delen maximaal (voormalig) categorie 4.2 toegestaan. Dit sluit ruimtelijk niet goed (meer) aan op deze locaties door de naastgelegen woonwijk en het winkelcentrum Makado. Overweeg daarom bij het opstellen van het omgevingsplan deze mogelijkheden te herzien. Creëer hiervoor voorzienbaarheid om planschade te voorkomen.• Op basis van een inventarisatie van Schreuders Advies (2024) is er potentie voor optimaler ruimtegebruik: uitgegeven maar ongebruikt (1,2 ha) en optioneel te herstructureren (2,9 ha).• Terrein naast discotheek Mondial biedt bij herontwikkeling kans voor intensivering. Hoogwaardige, intensieve bedrijvigheid past – gezien de ligging nabij het station – goed op deze locatie. Hiermee kan schuifruimte gecreëerd worden door kleinschalige bedrijvigheid te verplaatsen naar het gebied rond Mondial.
--	--

Makado - Strategische lijn: Transitie naar vitale werklocaties

Duurzame energievoorziening	De parkeerplaatsen rond het winkelcentrum bieden ruimte om duurzame energie op te wekken met zonnepanelen en voor klimaatadaptatie door middel van grasbetonstenen.
Veilig en goed bereikbaar	Verken de mogelijkheden om het openbaar vervoer te optimaliseren (bijvoorbeeld verplaatsing bushalte winkelcentrum) om duurzame mobiliteit te stimuleren.

Stationstraat - Strategische lijn: Transitie naar vitale werklocaties

Veilig en goed bereikbaar	De ligging van de bedrijven op dit terrein direct aan de Stationstraat is op het gebied van verkeersveiligheid niet optimaal.
---------------------------	---

Welke inzet is nodig voor toekomstbestendigheid?

- Sturen op herontwikkeling westzijde Beeker Hoek
- Herzie milieugebruiksruimte Beeker Hoek in het op te stellen omgevingsplan

Type inzet: gerichte inzet





Toekomstbeeld
Op orde houden

Basiskenmerken

- Netto omvang: 105 ha
- Bedrijven: 140
- Banen: 4.970
- Max. milieucat.: 4

Terreinkenmerken

- Het terrein bestaat uit drie deelgebieden die elk een eigen REBIS-contour hebben: Businesspark Aviation Valley, Technoport Europe en Kantorenzone Luchthaven
- Businesspark Aviation Valley en Technoport Europe bieden met name ruimte aan grootschalige bedrijven die zijn gelieerd aan het vliegveld.
- Kantorenzone Luchthaven huisvest vooral kantoren. Het aantal banen per hectare is er hoog.
- De ondernemers hebben zich georganiseerd in een bedrijveninvesteringszone (BIZ).
- De nood bij bedrijven door netcongestie is op Aviation Valley momenteel relatief beperkt (Stantec, 2024).

Passende doelgroep

Grootschalig				Kleinschalig
Regionaal				Lokaal
Zwaar				Licht

Terreinopgaven

Strategische lijn: Optimaal ruimtegebruik

Intensiever ruimtegebruik	Een aantal kavels op Aviation Valley is nog niet in gebruik genomen. Deze zijn in particulier eigendom en worden naar verwachting in de komende jaren ontwikkeld.
Juiste bedrijf op de juiste plek	Voor zowel nu als in de toekomst is het juiste bedrijf op de juiste plek een belangrijk streven voor Aviation Valley. Zo wordt de bedrijfskavels zo goed mogelijk benut door de bedrijven die hier het best passen.
Strategische lijn: Transitie naar vitale werklocaties	
Duurzame energievoorziening	Aviation Valley is door onderzoek van Stantec (2024) aangewezen als zeer kansrijk voor het realiseren van een collectieve gebiedsgerichte duurzame energievoorziening (Smart Energy Hub). Koppeling met elektrische mobiliteit, waaronder elektrisch vliegen, maakt het een interessante locatie voor innovatie en ontwikkeling.
Veilig en goed bereikbaar	De bereikbaarheid en verkeersveiligheid zijn een belangrijk aandachtspunt op Aviation Valley. Knelpunten zijn onder andere vrachtwagen parkeren en beperkte ov-opties. BIZ-AV heeft hiervoor provinciale subsidie aangevraagd. De plannen richten zich op concrete oplossingen zoals een carpoolapp, shuttle-diensten, (e-)fietslease en extra fietsenstallingen.

Welke inzet is nodig voor toekomstbestendigheid?

- Benut kansen circulaire economie en duurzame energievoorziening met collectieve aanpak.
- Oplossingen voor knelpunten bereikbaarheid en verkeersveiligheid.



Type inzet: basisinzet

6.5 Locatieprofielen gemeente Sittard-Geleen

Bedrijvenstad Fortuna en Sportzone



Toekomstbeeld
Revitaliseren

Basiskenmerken

- Netto omvang: 32 ha
- Bedrijven: 130
- Banen: 1.660
- Max. milieucat.: 3

Terreinkenmerken

- Ligging ten zuidwesten van het station Sittard. Bedrijvenstad Fortuna is een bedrijventerreinen en de Sportzone is een stedelijk dienstenterrein (met onder andere het stadion).
- Bedrijven in het gebied zijn overwegend kleinschalig.
- Momenteel relatief beperkte nood bij bedrijven vanwege netcongestie (Stantec, 2024).

Passende doelgroep

Grootschalig				Kleinschalig
Regionaal				Lokaal
Zwaar				Licht

Terreinopgaven

Strategische lijn: Optimaal ruimtegebruik

Intensiever ruimtegebruik	Er zijn nog circa 4 hectare aan private gronden die nog niet ontwikkeld zijn. Breng met een inventarisatie op kavelniveau de ruimtelijke en economische potentie om het terrein optimaal te benutten concreet in beeld.
Juiste bedrijf op de juiste plek	Diverse bedrijfskavels in gebruik door lichte bedrijfsfuncties. Om ruimte economisch optimaal te benutten kan een overgangsregeling ingezet worden om nieuwe bedrijven uit categorie 1 te weren. Verken daarnaast mogelijkheden om kleinschalige units met een voorbereidingsbesluit te reguleren.

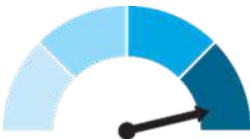
Strategische lijn: Transitie naar vitale werklocaties

Circulaire economie	Bij het opstellen van een toekomstplan is het belangrijk om circulaire kansen mee te nemen. Nadere verkenning is nodig voor aanduiden specifieke kansen.
Vergroenen	Het terrein is vrij versteend. Zet in op een klimaatadaptieve inrichting door verharde parkeerplaatsen te vervangen door grasbetonstenen en robuuste groenstructuren te realiseren (brede groenstroken, aaneengesloten beplanting).
Duurzame energievoorziening	Veel daken hebben nog geen zonnepanelen. De prioriteit ligt bij het benutten van deze onbenutte daken. De parkeerplaats aan de Parijsboulevard biedt daarnaast kansen voor een overkapping met zonnepanelen en laadpunten voor elektrische voertuigen. Door het contractvermogen van het stadion te herverdelen, ontstaat er ruimte op het energienet voor andere bedrijven.
Veilig en goed bereikbaar	De bereikbaarheid en verkeersveiligheid zijn een belangrijk aandachtspunt. Het gaat onder andere om parkeeropgaven bij wedstrijden van Fortuna Sittard. Om dit op te lossen is er een verkeersplan nodig voor Bedrijvenstad Fortuna en Sportzone.

Welke inzet is nodig voor toekomstbestendigheid?

- Overweeg samen met ondernemers toekomstplan te maken om op de verschillende opgaven, gezamenlijke (circulaire en klimaatadaptieve) ambities en acties te formuleren

Type inzet: intensieve inzet



Kantorenpark Sittard



Toekomstbeeld Ontwikkelen tot gemengd woon- werkgebied

Basiskenmerken

- Netto omvang: 29 ha
- Bedrijven: 90
- Banen: 3.900

Terreinkenmerken

- Ligging ten westen van station Sittard, grenzend aan Bedrijvenstad Fortuna en Sportzone en Handelscentrum Bergerweg.
- Onderdeel van totale gebiedsontwikkeling Limburg Centraal (stationsgebied Sittard).

Passende doelgroep

Grootschalig				Kleinschalig
Regionaal				Lokaal
Zwaar				Licht

Strategische lijn: Ontwikkelen tot gemengd woon-werkgebied

- Herontwikkeling Kantorenpark Sittard als onderdeel van de verstedelijkingsstrategie 'Limburg Centraal' – in lijn met Omgevingsvisie functioneert het gebied dan niet meer als kantorenpark, maar als dynamisch woon-werkgebied
- Transformatie naar functiemix van wonen en werken. Inzet op footloose, jonge, stadse en internationale doelgroep.
- De plannen voor het Kantorenpark Sittard worden momenteel uitgewerkt. Onderzoek hoe kleinschalige bedrijvigheid kan worden ingepast in het toekomstige woon-werkgebied, zodat de beschikbare ruimte optimaal wordt benut. Richt je daarbij op bedrijven met een beperkte milieugebruiksruimte die goed passen bij het stedelijk profiel, zoals startups en scale-ups. Dit biedt bovendien schuifruimte voor andere bedrijventerreinen in de gemeente of regio.
- In een toekomstig gemengd woon-werkgebied is het bij menging op pandniveau essentieel om stedenbouwkundige ruimte voor werk te borgen, passend bij de beoogde doelgroep. Denk aan verdiepingshoogte, verbinding met de straat en logistieke componenten.
- Belangrijk aandachtspunt voor de toekomst is de inpassing van de randen van het gebied en het doorsteken richting het bedrijventerrein Handelscentrum Bergerweg. Ook de verbinding met de oostzijde van het spoor is belangrijk. Dit bepaalt in hoge mate de vitaliteit van het gebied.

Business Park Geleen



Toekomstbeeld Op orde houden

Basiskenmerken

- Netto omvang: 15 ha
- Bedrijven: 80
- Banen: 590
- Max. milieucat.: 3

Terreinkenmerken

- Er zijn kleinschalige tot middelgrote bedrijven gevestigd.
- Aangeduid als kansrijke locatie voor zowel bestaande als nieuwe bedrijven in de circulaire economie, passend bij de schaal en omvang van het terrein (zoals benoemd in Strategische Gebiedsvisie Chemelot).
- De nood bij bedrijven door netcongestie is momenteel relatief beperkt (Stantec, 2024).

Passende doelgroep

Grootschalig				Kleinschalig
Regionaal				Lokaal
Zwaar				Licht

Terreinopgaven

Strategische lijn: Optimaal ruimtegebruik

Intensiever ruimtegebruik	Op basis van een inventarisatie van Schreuders Advies (2024) is er potentie voor optimaler ruimtegebruik: uitgegeven maar ongebruikt (1,7 ha). Breng met een inventarisatie op kavelniveau de ruimtelijke en economische potentie om het terrein optimaler te benutten concreet in beeld.
Juiste bedrijf op de juiste plek	Op het terrein zijn bedrijven uit categorie 1 t/m 3.2 toegestaan. Diverse bedrijfskavels in gebruik door lichte bedrijfsfuncties. Om ruimte economisch optimaler te benutten kan een overgangsregeling ingezet worden om nieuwe bedrijven uit categorie 1 te weren.

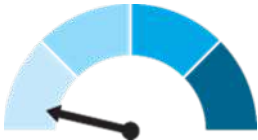
Strategische lijn: Transitie naar vitale werklocaties

Circulaire economie	Kansrijke locatie voor circulaire bedrijvigheid, mede door de ligging nabij Chemelot. Nadere verkenning is nodig voor aanduiden specifieke kansen.
Vergroenen	De groenstructuur op het terrein is opgenomen in het beeld-kwaliteitsplan, hierdoor heeft het een overwegend kwalitatief hoogwaardige uitstraling. Zet in op versterking van deze structuur. Aandachtspunt hierin zijn panden die dicht aan de weg gepositioneerd zijn, smalle groenstroken en afwezigheid van kwalitatieve erfscheidingen. Deels is dit een gemeentelijke opgave (openbare ruimte) en deels speelt het op de private kavels.
Duurzame energievoorziening	Met name voor logistiek laden worden knelpunten verwacht. Door de aard van de bedrijvigheid is een collectieve gebiedsgerichte energieaanpak kansrijk – zeker in relatie tot recent geopend laadplein (Stantec, 2024).

Welke inzet is nodig voor toekomstbestendigheid?

- Benut kansen circulaire economie en duurzame energievoorziening met collectieve aanpak.

Type inzet: basisinzet



Groenseykerstraat



Toekomstbeeld (Her)ontwikkelen met behoud werkfunctie

Basiskenmerken

- Netto omvang: 5 ha
- Bedrijven: 20
- Banen: 100
- Max. milieucat.: 2

Terreinkenmerken

- Kleinschalig terrein in Geleen.
- Verplaatsing gemeentewerf in 2026 brengt aanstaande dynamiek met zich mee.
- Aangeduid als kansrijke locatie voor zowel bestaande als nieuwe bedrijven in de circulaire economie, passend bij de schaal en omvang van het terrein (zoals benoemd in Strategische Gebiedsvisie Chemelot).
- In de Omgevingsvisie is het terrein opgenomen als stedelijk wonen, maar vanuit de bestaande bedrijfsfunctie wordt onderzocht hoe herontwikkeling mogelijk is.

Passende doelgroep

Grootschalig				Kleinschalig
Regionaal				Lokaal
Zwaar				Licht

Terreinopgaven

Strategische lijn: Optimaal ruimtegebruik

Intensiever ruimtegebruik	Op een aantal plekken op het terrein worden (delen van) bedrijfskavels niet of slechts beperkt benut voor bedrijvigheid. Op basis van een inventarisatie van Schreuders Advies (2024) is er potentie voor optimaler ruimtegebruik: optioneel te herstructureren (2,8 ha). Ook is er momenteel relatief extensieve bedrijvigheid gevestigd. Het bedrijfsvastgoed is overwegend verouderd. Door verplaatsing gemeentewerf in 2026 ontstaat momentum voor investeringen op het terrein.
Juiste bedrijf op de juiste plek	Zet bij herontwikkeling in op invulling met kleinschalige bedrijvigheid met relatief beperkte verkeersstromen. Faciliteer waar mogelijk lichte bedrijvigheid met circulaire activiteiten om aan te haken op Circular Mile.

Strategische lijn: Transitie naar vitale werklocaties

Circulaire economie	Kansrijke locatie voor circulaire bedrijvigheid, mede door de ligging nabij Chemelot. Nadere verkenning is nodig voor aanduiden specifieke kansen.
Vergroenen	Wateroverlast is knelpunt op het terrein. Bij herontwikkeling is het noodzakelijk om de oorzaak te achterhalen en zowel terrein als openbare ruimte klimaatadaptiever in te richten.
Veilig en goed bereikbaar	Bij herontwikkeling is verminderen van vrachtverkeer gezien de ligging in de woonwijk gewenst. Zet daarnaast in op meer uitnodigende routing naar station Geleen Lutterade om duurzame mobiliteit te stimuleren.

Welke inzet is nodig voor toekomstbestendigheid?

- Benut momentum voor herontwikkeling naar toekomstbestendige kleinschalige werklocatie.
- Benut dit momentum ook om knelpunten in bereikbaarheid en klimaatadaptatie op te lossen.

Type inzet: **gerichte inzet**



Handelscentrum Bergerweg



Toekomstbeeld
Revitaliseren

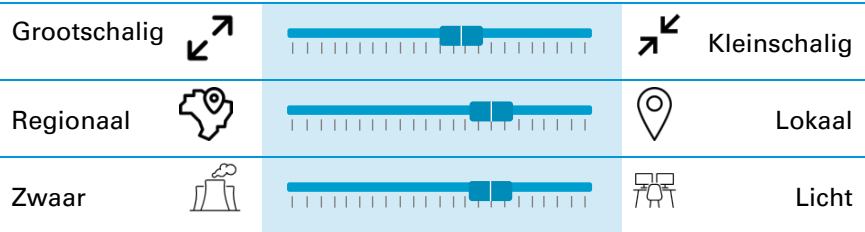
Basiskenmerken

- Netto omvang: 51 ha
- Bedrijven: 210
- Banen: 2.120
- Max. milieucat.: 3

Terreinkenmerken

- Ligging is aan de westkant van Sittard.
- Terrein gekenmerkt door diverse mix van mkb, retail en kleinschalige logistiek.
- De nood bij de bedrijven door netcongestie is momenteel gemiddeld (Stantec, 2024).

Passende doelgroep



Terreinopgaven

Strategische lijn: Optimaal ruimtegebruik

Intensiever
ruimtegebruik

Op een aantal plekken op terrein worden (delen van) bedrijfskavels niet of slechts beperkt benut voor bedrijvigheid. Inventarisatie op kavelniveau laat een potentiële ruimtewinst (binnen het bouwvlak) zien van 10.000 tot 15.000 m² binnen de huidige planologische kaders (zie bijlage A). Gaat voornamelijk om het aantal onbenutte / leegstaande kavels. Ook de hoogte kan bij herontwikkeling optimaler worden benut. Daarnaast komt er circa 8.000 m² vrij bij verplaatsing van de gemeentewerf.

Juiste bedrijf op de
juiste plek

Met name langs Industriestraat relatief veel lichte bedrijfsfuncties. Hier zien we dus economisch onderbenut potentieel. Ordening in de brede diversiteit van het terrein kan hierbij helpen. Belangrijk aandachtspunt voor de toekomst is de ontwikkelingen in de directe omgeving van het terrein. Opgave is dus de inpassing van de randen van het terrein en het doorsteken richting het toekomstige gemengd woonwerk-gebied richting station.

Strategische lijn: Transitie naar vitale werklocaties

Circulaire economie

In aansluiting op Bedrijvenstad Fortuna biedt het terrein kansen voor circulaire bedrijvigheid. Nadere verkenning is nodig voor aanduiden specifieke kansen.

Vergroenen

Relatief veel verstening op het terrein – vergroening in met name westelijk deel kansrijk.

Duurzame
energievoorziening

Potentie zon op dak en voor overdekte laadinfrastructuur op de parkeerplaats van Albert Heijn en Lidl. Door de complementariteit is terrein kansrijke locatie voor gebiedsgerichte aanpak. In combinatie met organisatiekracht, flexvermogen en intentieverklaringen zorgt dit voor goede potentie voor een Smart Energie Hub (Stantec, 2024).

Welke inzet is nodig voor toekomstbestendigheid?

- Stimuleer optimaal ruimtegebruik en onbenutte kavels.
- Benut kansen duurzame energievoorziening met gebiedsgerichte aanpak.
- Haak aan bij toekomstplan Bedrijvenstad Fortuna.

Type inzet: gerichte inzet





Toekomstbeeld
Revitaliseren

Basiskenmerken

- Netto omvang: 167 ha
- Bedrijven: 70
- Banen: 2.550
- Max. milieucat.: 5

Terreinkenmerken

- Grootchalig terrein met ruim 2.500 banen – gelegen tussen de A2 en het Julianakanaal.
- Twee deelgebieden: Holtum-Noord (grootste deel terrein ten zuiden/westen Holtum-Noordweg) en Holtum-Noord III (twee grootchalige kavels ten oosten Holtum-Noordweg).
- Holtum-Noord middelgroot tot grootchalige bedrijvigheid gevestigd – multimodaal ontsloten (weg, water en spoor).
- Holtum-Noord III relatief nieuw en toekomstbeeld voor dit deelgebied is dan ook ‘op orde houden’.
- De nood bij bedrijven door netcongestie is momenteel hoog (Stantec, 2024)

Passende doelgroep

Grootchalig				Kleinschalig
Regionaal				Lokaal
Zwaar				Licht

Terreinopgaven

Strategische lijn: Optimaal ruimtegebruik

Intensiever
ruimtegebruik

Bedrijfskavels deels extensief benut – mede vanwege aard van de bedrijvigheid (buitenopslag en/of watergebonden). Op basis van een inventarisatie van Schreuders Advies (2024) is er potentie voor optimaler ruimtegebruik: uitgegeven maar ongebruikt (5 ha). Ook de hoogte kan bij herontwikkeling optimaler worden benut.

Juiste bedrijf op de
juiste plek

Onderbenutting economisch potentieel met name richting transitie circulaire economie. Door kadefaciliteiten, goederenspoor en ruime milieugebruiksmogelijkheden (HMC) kansrijke locatie voor ‘zwaardere’ circulaire bedrijvigheid. Met name tussen de Verloren van Themaatweg en de Franciscushaven veel potentie

Strategische lijn: Transitie naar vitale werklocaties

Circulaire economie

De omvang, ligging en multimodale bereikbaarheid maken het terrein kansrijk voor circulaire verwerking en opslag. Nadere verkenning is nodig voor aanduiden specifieke kansen.

Vergroenen

Relatief veel hittestress op het terrein – vergroening in met name in zuidelijk deel kansrijk (o.a. rond wegprofielen maar ook op privaat eigendom).

Duurzame
energievoorziening

Grote dakoppervlaktes op terrein bieden veel potentie voor duurzame opwekking elektriciteit. Deels wordt deze potentie benut. Door de samenstelling van de bedrijvigheid is het terrein een kansrijke locatie voor gebiedsgerichte aanpak (Stantec, 2024). Hier worden vervolgstappen in gezet (o.a. via subsidie voor Smart Energy Hub).

Veilig en goed
bereikbaar

Door belang werklocatie (ruim 2.500 banen) en ligging terrein is bereikbaarheid belangrijke opgave richting toekomst. Verken mogelijkheden via STOMP-principe.

Welke inzet is nodig voor toekomstbestendigheid?

- Benut kansen circulaire economie (unieke locatiekwaliteit).
- Stimuleer duurzame energievoorziening met gebiedsgerichte aanpak.

Type inzet: gerichte inzet





Toekomstbeeld

Ontwikkelen tot gemengd woon-werkgebied

Basiskenmerken

- Netto omvang: 3 ha
- Bedrijven: 15
- Banen: 40
- Max. milieucat.: 3

Terreinkenmerken

- Kleinschalig bedrijventerrein nabij station Sittard
- Het terrein bevindt zich tussen het spoor en woonbebouwing.
- Op het terrein zijn onder andere een metaalconstructiebedrijf, verhuurbedrijf, santiairwinkel en skatepark gevestigd.

Passende doelgroep

Grootschalig				Kleinschalig
Regionaal				Lokaal
Zwaar				Licht

- Herontwikkeling IJzeren Brug als onderdeel van de verstedelijkingsstrategie 'Limburg Centraal' – in lijn met Omgevingsvisie functioneert het gebied dan niet meer sec als bedrijventerrein, maar als dynamisch woon-werkgebied
- De plannen voor het gebied worden momenteel uitgewerkt. Onderzoek hoe kleinschalige bedrijvigheid kan worden ingepast in het toekomstige woon-werkgebied, zodat de beschikbare ruimte optimaal wordt benut. Richt je daarbij op bedrijven met een beperkte milieugebruiksruimte die goed passen bij het stedelijk profiel, zoals startups en scale-ups. Dit biedt bovendien schuifruimte voor andere bedrijventerreinen in de gemeente of regio.
- In een toekomstig gemengd woon-werkgebied is het bij menging op pandniveau essentieel om stedenbouwkundige ruimte voor werk te borgen, passend bij de beoogde doelgroep. Denk aan verdiepingshoogte, verbinding met de straat en logistieke componenten.
- Belangrijk aandachtspunt is de relatie met de directe omgeving en de inpassing van nieuwe functies.

Welke inzet is nodig voor toekomstbestendigheid?

- Stadsverzorgende economische functie terrein behouden en integraal duiden in uitwerkingen Limburg Centraal

Type inzet: **gerichte inzet**



Terreinopgaven

Strategische lijn: Ontwikkelen tot gemengd woon-werkgebied

Industriepark-Noord



Toekomstbeeld Revitaliseren

Basiskenmerken

- Netto omvang: 142 ha
- Bedrijven: 270
- Banen: 4.010
- Max. milieucat.: 4

Terreinkenmerken

- Terrein ligt in het noorden van Sittard.
- Grote werklocatie met ruim 4.000 banen.
- Diverse mix van grote, middelgrote en kleine bedrijven.
- Nood bij bedrijven door netcongestie is momenteel zeer hoog (Stantec, 2024).

Passende doelgroep

Grootschalig				Kleinschalig
Regionaal				Lokaal
Zwaar				Licht

Terreinopgaven

Strategische lijn: Optimaal ruimtegebruik

Intensiever ruimtegebruik	Op een aantal plekken op het terrein worden (delen van) bedrijfskavels niet of slechts beperkt benut voor bedrijvigheid. Inventarisatie op kavelniveau laat een potentiële ruimtewinst (binnen het bouwvlak) van 30.000 tot 40.000 m² binnen de huidige planologische kaders (zie bijlage A). Ook de hoogte kan bij herontwikkeling optimaler worden benut.
Juiste bedrijf op de juiste plek	Lichte bedrijfsfuncties zijn verspreid over het terrein gevestigd. Overweeg een afbouwregeling en stuur met minimale milieugebruiksruimte (voormalig milieucategorie 2) voor optimalere economische benutting. Specifiek is een differentiatie van bedrijvigheid logisch op het terrein: lichtere functies (categorie 2 t/m 3) in het zuidelijk deel grenzend aan woongebieden Sittard en zwaardere functies (3 t/m 4) in noordelijk deel.

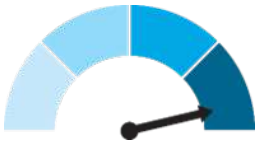
Strategische lijn: Transitie naar vitale werklocaties

Circulaire economie	Kansrijke locatie voor circulaire maakindustrie en samenwerking tussen bedrijven. Denk aan het delen van energie, reststromen en ruimte voor circulaire hubs. Nadere verkenning is nodig voor aanduiden specifieke kansen.
Vergroenen	Door meer kwalitatief groen (zowel in openbare ruimte als op private kavels) wordt wateroverlast verminderd. Ook kunnen verharde parkeerplaatsen worden vervangen voor grasbetonstenen. Ten noorden van het terrein wordt een ecologische verbindingszone gerealiseerd. Sluit vergroeningsopgave hierop aan.
Duurzame energievoorziening	Diverse mix aan bedrijvigheid zorgt voor complementaire profielen waardoor collectieve energieaanpak kansrijk is (Stantec, 2024).

Welke inzet is nodig voor toekomstbestendigheid?

- Overweeg samen met ondernemers een toekomstplan op te stellen om op de verschillende opgaven gezamenlijke ambities en concrete acties te formuleren.
- Benut kansen circulaire economie en duurzame energievoorziening met gebiedsgerichte aanpak.

Type inzet: intensieve inzet



Kampstraat, Mauritspark en Circular Mile



Toekomstbeeld

Specifieke ontwikkeling

Basiskenmerken

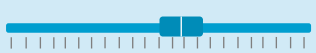
(huidige situatie Kampstraat en Mauritspark)

- Netto omvang: 13 ha
- Bedrijven: 45
- Banen: 680
- Max. milieucat.: 3

Terreinkenmerken

- Kampstraat en Mauritspark liggen tussen het te ontwikkelen Circular Mile op Chemelot en de woongebieden van Geleen — en vormen daarmee een bufferzone.
- Grote delen van Kampstraat zijn verouderd; Circular Mile kan de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid versterken.
- Circular Mile en het ruimtelijk ontwikkelplan geven richting aan de toekomstige ontwikkeling van het hele gebied.
- Netcongestie speelt momenteel een beperkte rol voor bedrijven (Stantec, 2024).

Passende doelgroep

Grootschalig 		 Kleinschalig
Regionaal 		 Lokaal
Zwaar 		 Licht

Terreinopgaven

Kampstraat - Strategische lijn: Optimaal ruimtegebruik

Intensiever ruimtegebruik	Op een aantal plekken op terrein worden (delen van) bedrijfskavels niet of slechts beperkt benut voor bedrijvigheid. Inventarisatie op kavelniveau laat een potentiële ruimtewinst (binnen het bouwvlak) zien van 5.000 m ² binnen de huidige planologische kaders.
Juiste bedrijf op de juiste plek & circulaire economie	De ontwikkeling van Circular Mile kan als vliegwiel gebruikt worden voor investeringen in het terrein. Relatief lichte circulaire bedrijvigheid is passend bij Kampstraat als overgangszone tussen Chemelot, Circular Mile en het woongebied van Geleen.

Kampstraat - Strategische lijn: Transitie naar vitale werklocaties

Veiligheid en bereikbaarheid	Momenteel parkeeroverlast door vrachtwagenparkeren aan Kampstraat. Bij herontwikkeling van het terrein moet er een oplossing worden bedacht voor het vrachtwagenparkeren.
------------------------------	---

Mauritspark - Strategische lijn: Optimaal ruimtegebruik

Juiste bedrijf op de juiste plek & circulaire economie	Op Mauritspark komt centrale huisvesting voor wijkbeheer gemeente – 175 arbeidsplaatsen. Daarnaast nog 1 hectare uit te geven voor reguliere, lokale bedrijvigheid. Kansrijk om hier bedrijvigheid met circulaire bedrijfsactiviteiten (in aansluiting op Circular Mile) te faciliteren – passend bij aard en omvang kavel en relatie omliggend gebied.
--	---

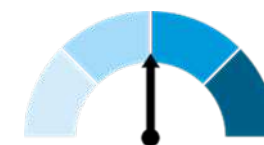
Circular Mile – Ontwikkelen van thematische werklocatie circulaire bedrijvigheid

Ontwikkelen van thematische werklocatie voor circulaire bedrijvigheid als verbindende schakel tussen de grotere chemie/maakindustrieclusters en het stedelijk gebied van Geleen, én als voorbeeldlocatie voor circulaire bedrijvigheid binnen de Westelijke Mijnstreek.

Welke inzet is nodig voor toekomstbestendigheid?

- Ontwikkeling Circular Mile als vliegwiel voor investeringen op Kampstraat en Mauritsgebied.
- Koppeling circulaire initiatieven en positionering Circular Mile als voorbeeldlocatie.

Type inzet: gerichte inzet



Krawinkel



Toekomstbeeld
Revitaliseren

Basiskenmerken

- Netto omvang: 32 ha
- Bedrijven: 185
- Banen: 1.820
- Max. milieucat.: 3

Terreinkenmerken

- Ligging in Geleen, in de directe omgeving van Chemelot.
- Mix aan bedrijvigheid, overwegend lokaal en regionaal mkb.
- Aangeduid als kansrijke locatie voor zowel bestaande als nieuwe bedrijven in de circulaire economie passend bij de schaal en omvang van het terrein (zoals benoemd in Strategische Gebiedsvisie Chemelot).
- Nood bij bedrijven door netcongestie momenteel gemiddeld (Stantec, 2024).

Passende doelgroep

Grootschalig			Kleinschalig
Regionaal			Lokaal
Zwaar			Licht

Terreinopgaven

Strategische lijn: Optimaal ruimtegebruik

Intensiever ruimtegebruik	Op een aantal plekken op het terrein worden (delen van) bedrijfskavels niet of slechts beperkt benut voor bedrijvigheid. Breng met een inventarisatie op kavelniveau de potentie in beeld om het terrein optimaler te benutten. Volgens de inventarisatie van Schreuders Advies (2024) is er potentie voor optimaler ruimtegebruik van het terrein.
Juiste bedrijf op de juiste plek	Zet in op herbestemming westelijke agrarische kavel om in zo’n 3 hectare aan bedrijfskavels te kunnen voorzien. Hiermee kan potentieel in een lokale bedrijventerreinbehoefte worden voorzien.
	Lichte bedrijfsfuncties zijn verspreid over het terrein gevestigd. Overweeg een beperkingsmaatregel en stuur met minimale milieugebruiksruimte (voormalig milieucategorie 2) op optimalere economische benutting. Door nieuwe gemengde ontwikkelingen (Limburg Centraal) en leegstand in het centrum van Geleen ontstaan kansen om verhuisketen op gang te brengen.

Strategische lijn: Transitie naar vitale werklocaties

Circulaire economie	Kansrijke locatie voor circulaire bedrijvigheid, mede door de ligging nabij Chemelot. Nadere verkenning is nodig voor aanduiden specifieke kansen.
Vergroenen	Het zuidelijke deel van het gebied kent bovengemiddelde hittestress. Meer kwalitatief groen — zowel in de openbare ruimte als op private kavels — vermindert deze stress. Vervang verharde parkeerplaatsen waar mogelijk door grasbetonstenen om water beter te laten infiltreren en de omgeving te verkoelen.
Duurzame energievoorziening	Bedrijvigheid heeft qua energieverbruik complementaire profielen, waardoor collectieve energieaankpak kansrijk is (Stantec, 2024).

Welke inzet is nodig voor toekomstbestendigheid?

- Inventariseer potentie optimaal ruimtegebruik en borg randvoorwaarden
- Benut kansen circulaire economie en duurzame energievoorziening met collectieve aanpak

Type inzet: gerichte inzet



VDL Nedcar, Industriepark Swentibold en Yard



Toekomstbeeld

Specifieke ontwikkeling

Basiskenmerken

- Netto omvang: 155 ha

Terreinkenmerken

- (Voormalig) automotive cluster in het noorden van Sittard-Geleen.
- Bestaat uit drie REBIS-contouren: VDL Nedcar, Yard en Industriepark Swentibold.

Passende doelgroep

Grootschalig				Kleinschalig
Regionaal				Lokaal
Zwaar				Licht

Terreinopgaven

Specifieke ontwikkeling

VDL Groep heeft de ambitie om de locatie te transformeren tot een centrum voor hoogwaardige maakindustrie, een innovatief manufacturing ecosysteem. In deze ambitie zijn de volgende ontwikkelrichtingen benoemd:

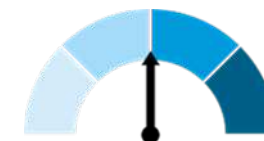
1. Duurzame mobiliteit (mobility innovation center)
2. Batterijen en nieuwe energiesystemen
3. Hightech (waaronder drones)
4. Defensie-industrie

Deze ontwikkeling speelt zich primair af op en binnen de bestaande bebouwing. Nieuwe ontwikkelingen op de locatie Pasveld, IPS en Yard volgen later.

Het Provinciaal Inpassingsplan is overgenomen in het gemeentelijk omgevingsplan. Voor nieuwe of andere activiteiten dan daarin vastgelegd wordt per casus gezien of dit past binnen de bestaande kaders of dat daar nieuwe besluiten voor genomen dienen te worden en welk bestuursorgaan hiertoe bevoegd is.

Welke inzet is nodig voor toekomstbestendigheid?

- Blijf betrokken bij transformatie naar centrum voor hoogwaardige maakindustrie
- Faciliteer initiatieven binnen de kaders van het omgevingsplan (overgenomen vanuit Provinciaal Inpassingsplan)



Type inzet: gerichte inzet

Sanderbout



Toekomstbeeld Op orde houden

Basiskenmerken

- Netto omvang: 2 ha
- Bedrijven: 5
- Banen: 40
- Max. milieucat.: 2

Terreinkenmerken

- Kleinschalig terrein in zuiden van Sittard.
- Westelijk gedeelte (officiële REBIS-contour/bedrijfsbestemming) vooral detailhandelsaard. Oostelijk deel (sportbestemming) wordt nieuw complex met padelbanen en fitnessfaciliteiten gerealiseerd na brand voormalige sporthal in 2022.

Passende doelgroep

Grootschalig				Kleinschalig
Regionaal				Lokaal
Zwaar				Licht

Algemeen

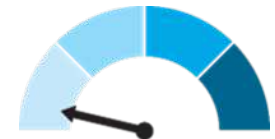
Integrale visie

Borg de ambities en het meest passende toekomstbeeld voor het gebied in een integrale visie (of uitwerking van omgevingsvisie). Met name door diversiteit aan (consumentgerichte) functies is de relatie met de directe omgeving belangrijk.

Welke inzet is nodig voor toekomstbestendigheid?

- Stadsverzorgende economische functie terrein behouden en integraal duiden in gebiedsvisie.

Type inzet: basisinzet



Sluisweg



Toekomstbeeld
Revitaliseren

Basiskenmerken

- Netto omvang: 31 ha
- Bedrijven: 60
- Banen: 770
- Max. milieucat.: 3

Terreinkenmerken

- Ligging ten noordoosten van kern Born, tussen Julianakanaal en spoor.
- Mix aan bedrijvigheid, overwegend lokaal en regionaal mkb en grotere logistiek dienstverlener.
- Nood bij bedrijven door netcongestie momenteel hoog (Stantec, 2024).

Passende doelgroep

Grootschalig			Kleinschalig
Regionaal			Lokaal
Zwaar			Licht

Terreinopgaven

Strategische lijn: Optimaal ruimtegebruik

Intensiever ruimtegebruik	Op een aantal plekken op het terrein worden (delen van) bedrijfskavels niet of slechts beperkt benut voor bedrijvigheid. Breng met een inventarisatie op kavelniveau de ruimtelijke en economische potentie om het terrein optimaler te benutten concreet in beeld. Op basis van een inventarisatie van Schreuders Advies (2024) is er potentie voor optimaler ruimtegebruik: uitgegeven maar ongebruikt (4,1 ha) en optioneel te herstructureren (1,1 ha).
Juiste bedrijf op de juiste plek	Meest noordelijke langgerekte kavel is enige ‘natte’ kavel op het terrein, maar niet in gebruik voor watergebonden bedrijvigheid (incidenteel in gebruik voor stalling). Kansen voor optimalere benutting multimodale kavel (weg, water en spoor) – o.a. voor circulaire bedrijfsactiviteiten.

Strategische lijn: Transitie naar vitale werklocaties

Circulaire economie	De ligging en multimodale bereikbaarheid maken het terrein kansrijk voor circulaire bedrijfsactiviteiten. Nadere verkenning is nodig voor aanduiden specifieke kansen.
Vergroenen	Op terrein relatief weinig (kwalitatief) groen aanwezig. Zet in op steviger groen raamwerk (o.a. optimale benutting wegprofielen openbare ruimte).
Duurzame energievoorziening	Diversiteit aan energieverbruik. Met gebiedsgerichte aanpak inzetten op lokale opwek (o.a. op daken grootschalig vastgoed) als energievoorziening voor grootverbruikers (Stantec, 2024).

Welke inzet is nodig voor toekomstbestendigheid?

- Inventariseer de potentie voor optimaal ruimtegebruik en borg randvoorwaarden.
- Benut kansen circulaire economie (unieke locatiekwaliteit).
- Stimuleer duurzame energievoorziening met gebiedsgerichte aanpak.

Type inzet: gerichte inzet



6.6 Locatieprofielen gemeente Stein

Business Park Stein



Toekomstbeeld Op orde houden

Basiskenmerken

- Netto omvang: 60 ha
- Bedrijven: 130
- Banen: 4.090
- Max. milieucat.: 4

Terreinkenmerken

- Mix van productiegebonden bedrijvigheid, transportbedrijven, kantoren en grootschalige detailhandel.
- In lijn met gemeentelijk economisch beleid inzet op behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit op het terrein.
- Aangeduid als kansrijke locatie voor zowel bestaande als nieuwe circulaire bedrijven passend bij de schaal en omvang van het terrein (zoals benoemd in Strategische Gebiedsvisie Chemelot).
- De nood bij bedrijven door netcongestie is momenteel relatief beperkt (Stantec, 2024).

Passende doelgroep

Grootschalig		Kleinschalig
Regionaal		Lokaal
Zwaar		Licht

Terreinopgaven

Strategische lijn: Optimaal ruimtegebruik

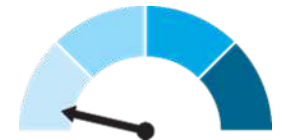
Intensiever ruimtegebruik	Op een aantal plekken op het terrein worden (delen van) bedrijfskavels niet of slechts beperkt benut voor bedrijvigheid. Op basis van een inventarisatie van Schreuders Advies (2024) is er potentie voor optimaler ruimtegebruik: uitgegeven maar ongebruikt (0,6 ha). Breng met een inventarisatie op kavelniveau de ruimtelijke en economische potentie om het terrein optimaler te benutten concreet in beeld.
---------------------------	--

Strategische lijn: Transitie naar vitale werklocaties

Circulaire economie	Kansrijke locatie voor circulaire bedrijvigheid, mede door de ligging nabij Chemelot. Nadere verkenning is nodig voor aanduiden specifieke kansen.
Duurzame energievoorziening	Momenteel relatief hoog gas- en elektriciteitsverbruik. Veel transportbewegingen op het terrein. Een smart energy hub of specifiek een mobility hub voor elektriciteit, waterstof of overige alternatieve brandstoffen is kansrijk. Gebiedsgerichte aanpak zou passende volgende stap zijn (Stantec, 2024).

Welke inzet is nodig voor toekomstbestendigheid?

- Inventariseer potentie optimaal ruimtegebruik en borg randvoorwaarden.
- Benut kansen circulaire economie en duurzame energievoorziening met gebiedsgerichte aanpak.



Type inzet: basisinzet

Kerensheide



Toekomstbeeld
Revitaliseren

Basiskenmerken

- Netto omvang: 17 ha
- Bedrijven: 30
- Banen: 190
- Max. milieucat.: 3

Terreinkenmerken

- Vanuit oosten entree van kern Stein.
- Verschillende deelgebieden: noordelijk (asfaltcentrale), middenstuk (voornamelijk mkb) en zuidelijk (Poort van Stein). In zuidelijk deel ruimte minimaal in gebruik.
- Aangeduid als kansrijke locatie voor zowel bestaande als nieuwe bedrijven in de circulaire economie, passend bij de schaal en omvang van het terrein (zoals benoemd in Strategische Gebiedsvisie Chemelot).
- De nood bij bedrijven door netcongestie is momenteel relatief beperkt (Stantec, 2024).

Passende doelgroep

Grootschalig				Kleinschalig
Regionaal				Lokaal
Zwaar				Licht

Terreinopgaven

Strategische lijn: Optimaal ruimtegebruik

Intensiever ruimtegebruik	In zuidelijk deel zijn niet alle kavels optimaal bebouwd en deels braakliggend. Uit resultaten van het beter benutten onderzoek blijkt een potentiële ruimtewinst (binnen het bouwvlak) van 30.000 tot 40.000 m² binnen de huidige planologische kaders (zie bijlage A).
Juiste bedrijf op de juiste plek	Het zuidelijk deel kan ruimte bieden aan kleinschalige bedrijvigheid en daarmee in een deel van de lokale bedrijventerreinbehoefte voorzien.

Strategische lijn: Transitie naar vitale werklocaties

Circulaire economie	Kansrijke locatie voor circulaire bedrijvigheid, mede door de ligging nabij Chemelot. Nadere verkenning is nodig voor aanduiden specifieke kansen.
Vergroenen	Herstructurering van het terrein biedt kansen om – in lijn met de Strategische Gebiedsvisie Omgeving Chemelot – meer kwalitatieve groene ruimte te maken en de verbinding tussen het Heidekamppark en het Steinerbos te versterken.

Welke inzet is nodig voor toekomstbestendigheid?

- Herontwikkeling zuidelijk deelgebied om te voorzien in lokale behoefte maar sterk afhankelijk bereidheid private partijen hieraan mee te werken.
- Bij herinrichting openbare ruimte vergroening integraal meenemen.



Type inzet: gerichte inzet

Paalweg



Toekomstbeeld
Revitaliseren

Basiskenmerken

- Netto omvang: 8 ha
- Bedrijven: 25
- Banen: 280
- Max. milieucat.: 4

Terreinkenmerken

- Uitloper van havengebied (Haven Stein).
- In lijn met gemeentelijk economisch beleid om Paalweg te revitaliseren en meer bij haven te betrekken.
- Focus qua doelgroep op havengerelateerde bedrijvigheid en logistiek.
- De nood bij bedrijven door netcongestie is momenteel relatief beperkt (Stantec, 2024).

Passende doelgroep

Grootschalig				Kleinschalig
Regionaal				Lokaal
Zwaar				Licht

Terreinopgaven

Strategische lijn: Optimaal ruimtegebruik

Intensiever ruimtegebruik	Kansen voor ruimtelijk optimaler gebruik terrein, met name in zuidelijk deel relatief veel ruimte in gebruik voor stalling/parkeren en nog onbebouwde kavel. Op basis van een inventarisatie van Schreuders Advies (2024) is er potentie voor optimaler ruimtegebruik: uitgegeven maar ongebruikt (0,6 ha) en optioneel te herstructureren (1,4 ha).
Juiste bedrijf op de juiste plek	Kansen voor economisch optimaler gebruik terrein. Faciliteer, wanneer ruimte beschikbaar komt, lichte bedrijvigheid met circulaire activiteiten om aan te haken op revitalisatie Haven Stein.

Strategische lijn: Transitie naar vitale werklocaties

Vergroenen	Specifiek speelt het doortrekken van de kwalitatieve vergroening langs het kanaal. Belangrijk aandachtspunt hierbij is de functionaliteit van de aangrenzende bedrijfskavels.
------------	---

Welke inzet is nodig voor toekomstbestendigheid?

- Invulling zuidelijke onbenutte kavel om te voorzien in lokale behoefte, sterk afhankelijk bereidheid private partijen hieraan mee te werken.
- Kwalitatieve vergroening langs kanaal met aandacht functionaliteit bedrijfskavels.

Type inzet: gerichte inzet



Schutterstraat



Toekomstbeeld Op orde houden

Basiskenmerken

- Netto omvang: 60 ha
- Bedrijven: 35
- Banen: 180
- Max. milieucat.: 3

Terreinkenmerken

- Kleinschalig terrein met een mix aan functies.
- In lijn met gemeentelijk economisch beleid: inzet op behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit op het terrein. Specifiek speelt de aansluiting en overgang van het terrein richting het achterliggende buitengebied.
- De nood bij bedrijven door netcongestie ligt momenteel relatief hoog (Stantec, 2024).

Passende doelgroep

Grootschalig				Kleinschalig
Regionaal				Lokaal
Zwaar				Licht

Strategische lijn: Transitie naar vitale werklocaties

Veilig en goed
bereikbaar

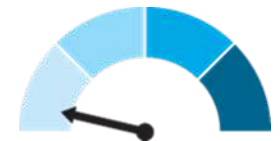
Bereikbaarheid onder druk. Voor toekomstbestendigheid van het terrein moet keuze gemaakt worden tussen:

- verbreden van bestaande ontsluiting via Schutterstraat; of
- aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg (i.s.m. gemeente Beek).

Bij de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg kan mogelijk aanvullend bedrijventerreinareaal worden gerealiseerd door slimmere herverkaveling. Hiermee kan potentieel in een lokale bedrijventerreinbehoefte worden voorzien.

Welke inzet is nodig voor toekomstbestendigheid?

- Zet in op oplossing bereikbaarheid en ontsluiting terrein.
- Benut bij nieuwe ontsluitingsweg kansen voor aanvullend areaal om te voorzien in lokale behoefte.



Type inzet: basisinzet

Bijlage A – Inventarisatie Beter Benutten Bedrijventerreinen

In dit bijlage hoofdstuk zijn de resultaten van de inventarisatie naar het beter benutten van de bedrijventerreinen in de provincie Limburg (2024) opgenomen. We laten de resultaten voor de onderzochte terreinen in de gemeenten van de Westelijke Mijnstreek zien. De resultaten bestaan voornamelijk uit kaarten waarin het verschil tussen de huidige benutting en de maximale planologische mogelijkheden worden geduid. Per onderzocht terrein worden inzicht gegeven in:

- De mate waarin het maximale bebouwingspercentage wordt benut
- De mate waarin de maximale bouwhoogte wordt benut
- De mate waarin de milieuruimte wordt benut (zowel lichte bedrijfsfuncties als hoge milieucategorieën [HMC])
- De leeftijd van het vastgoed en energielabels

Bij deze inventarisatie zijn een aantal nuances op zijn plaats:

- **Niet elk bedrijf kan intensiveren.** Sommige activiteiten, zoals buitenopslag, vragen nu eenmaal veel ruimte. Ook heeft niet elk bedrijf de middelen om intensiever te bouwen of te gebruiken.
- **Intensiveren lukt alleen in overleg.** Een aanpak op kavelniveau is nodig, samen met ondernemers. Daarom is het belangrijk om vooraf zicht te krijgen op grote investeringen in vastgoed of productiemiddelen. Juist op die momenten ontstaat ruimte voor intensiever gebruik.
- **Niet alles is haalbaar.** Er zijn veel randvoorwaarden die intensiever bouwen of gebruiken kunnen beperken. Denk aan vergunningen, milieuregels of technische beperkingen. Zie deze analyse dus als startpunt voor het gesprek met individuele bedrijven.

A.1 Gemeente Beek

Beeker Hoek

Benutting bebouwingspercentage



- Op het terrein is een bebouwingspercentage van maximaal 70% mogelijk op de meeste kavels. In de praktijk ligt de gemiddelde GSI (Ground Space Index) op 0,39.
- Met name aan oostzijde A2 is op Beeker Hoek op basis van dit beeld goed te zien dat sprake is van verstening en weinig groen.
- Westzijde Beeker Hoek – zoals in toelichting hiervoor – biedt kansen voor intensivering.

Benutting bouwhoogte



- De maximale toegestane bouwhoogte op meeste kavels is 8 meter.
- Bij concrete herontwikkelingsinitiatieven/aanleiding zou overwogen kunnen worden om de bouwhoogte te vergroten om kansen aan te grijpen, bijvoorbeeld in de directe omgeving van het station.

Benutting milieuruimte – 1&2 bedrijvigheid



Benutting milieuruimte – HMC



Leeftijd vastgoed en energielabels



- De maximale milieucategorie varieert tussen 2 en 4.2.
- Een groot deel van de hogere categorieën (3.2 en 4) worden slechts voor een deel gebruikt voor bedrijven in die categorie. Over het algemeen lichtere bedrijvigheid op het terrein aanwezig.
- Aan het spoor (oostzijde A2) enkele kavels met hogere categorie, maar beperkt gebruik hiervan.

- Op de terreinen bevindt zich een breed scala aan bouwjaren van het vastgoed. Het bouwjaar varieert van voor 1940 tot van na 2005. Stationsstraat-Zuid heeft met een gemiddeld gewogen bouwjaar van 1944 relatief oud vastgoed. Het vastgoed op Beeker Hoek is jonger (gemiddeld gewogen bouwjaar van 1989).

A.2 Gemeente Sittard-Geleen

Handelscentrum Bergerweg

Benutting bebouwingspercentage



- Op het terrein is een bebouwingspercentage van maximaal 70% mogelijk op de meeste kavels. In de praktijk zien we dat de gemiddelde GSI (Ground Space Index) op 0,44 ligt.

Benutting bouwhoogte



- De maximale toegestane bouwhoogte op meeste kavels is 10 meter.

Benutting milieuruimte



- De maximale milieucategorie varieert tussen 2 en 3.2
- Relatief veel sprake van onderbenutting op het terrein: veel kavels waar bedrijven in categorie 1 en 2 gevestigd zijn. Lichte bedrijven kunnen eventueel ook in woonomgeving gemengd worden.

Leeftijd vastgoed en energielabels



- Op het terrein bevindt zich een breed scala aan bouwjaar van het vastgoed. Het bouwjaar varieert van 1940 tot van na 2005.

Benutting bebouwingspercentage



- Op het terrein is een bebouwingspercentage van maximaal 80% mogelijk op de kavels.
- In de praktijk zien we dat de gemiddelde GSI (Ground Space Index) op 0,36 ligt. Deels ook logisch te verklaren door de aard van de bedrijvigheid.

Benutting bouwhoogte



- De maximale toegestane bouwhoogte op de kavels is 15 meter.

Benutting milieuruimte – 1&2 bedrijvigheid



Benutting milieuruimte - HMC



Leeftijd vastgoed en energielabels



- De maximale milieucategorie varieert tussen 3.2 en 5.1.
- Met name de niet-watergebonden kavels waar categorie 4 tot 5 mogelijk is, worden nu grotendeels ingevuld met bedrijven uit categorie 3. Hier is sprake van onderbenutting van het economisch potentieel. In de haven-/watergebonden kavels zijn wel diverse recycling/watergebonden activiteiten.

- Op het terrein bevindt zich een breed scala aan bouwjaren van het vastgoed. Het bouwjaar varieert van 1940 tot van na 2005.

Industriepark-Noord

Benutting bebouwingspercentage



- Op het terrein is een bebouwingspercentage van maximaal 70% mogelijk op de meeste kavels. In de praktijk zien we dat de gemiddelde GSI (Ground Space Index) op 0,45 ligt.

Benutting bouwhoogte

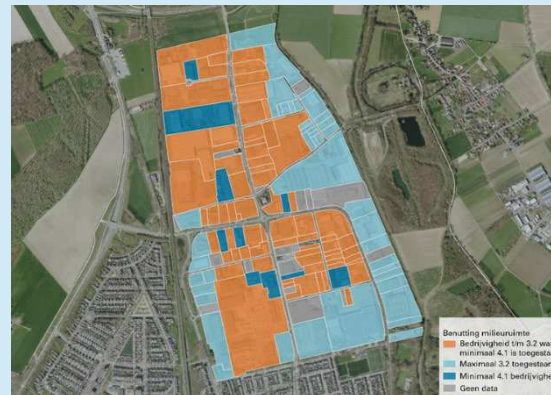


- De maximale toegestane bouwhoogte op meeste kavels is 10 meter.

Benutting milieuruimte – 1&2 bedrijvigheid



Benutting milieuruimte - HMC



Leeftijd vastgoed en energielabels



- De maximale milieucategorie varieert tussen 3.1 en 4.2.
- Kavels veelal in gebruik bij bedrijven in handel, logistiek/transport en verhuur (categorie 3).

- Op het terrein bevindt zich een breed scala aan bouwjaren van het vastgoed. Het bouwjaar varieert van 1940 tot van na 2005.

Groenseykerstraat en Kampstraat

Benutting bebouwingspercentage



- Op het terrein is een bebouwingspercentage variërend van 60% tot 100% mogelijk.
- In de praktijk zien we dat de gemiddelde GSI (Ground Space Index) op 0,50 ligt.

Benutting bouwhoogte



- De maximale toegestane bouwhoogte op de kavels varieert van 3 tot 11,5 meter.

Benutting milieuruimte



- De maximale milieucategorie varieert tussen 2 en 3.2.
- De geboden milieuruimte wordt relatief goed benut.

Leeftijd vastgoed en energielabels



- Op het terrein bevindt zich een breed scala aan bouwjaren van het vastgoed. Het bouwjaar varieert van 1940 tot van na 2005.

A.3 Gemeente Stein

Kerensheide

Benutting bebouwingspercentage



- Op het terrein is een bebouwingspercentage variërend van 75% tot maximaal 100% mogelijk op de kavels.
- In de praktijk zien we dat de gemiddelde GSI (Ground Space Index) op 0,34 ligt.
- Noordelijke kavel: betoncentrale, ruimtegebruik past bij type bedrijvigheid.
- Zuidelijke kavels: deel van de bedrijven zijn vijf jaar geleden vertrokken. Er wordt gekeken naar invulling voor dit gebied.
- Middengedeelte is relatief goed benut en circa vijf jaar geleden gerevitaliseerd.

Benutting bouwhoogte



- De maximale toegestane bouwhoogte op de kavels varieert van 5 tot 15 meter.
- Het gros van het terrein heeft een maximale toegestane bouwhoogte van 8 meter.
- Er ligt voor een klein aantal panden enige ruimte om extra bouwhoogte te benutten binnen de bestaande planologische mogelijkheden.
- De maximale toegestane bouwhoogte van 15 meter is bestemd voor het hotel.

Benutting milieuruimte



- De maximale milieucategorie varieert tussen 2 en 3.2.
- De milieuruimte wordt voor een groot deel van het terrein maximaal benut. Er zit een aantal bedrijven met een lagere milieucategorie zoals een keukenwinkel en een leerbedrijf op het terrein. Voor een aantal kavels in het zuiden ontbreken data.

Leeftijd vastgoed en energielabels



- Op het terrein bevindt zich een breed scala aan bouwjaren van het vastgoed. Het bouwjaar varieert van 1940 tot van na 2005, waarbij gebouwen met name een bouwjaar tussen de 1975 en 1990 hebben. Een deel van de panden is vijf jaar geleden gerevitaliseerd.

Colofon

Datum: 17 november 2025

Projectnummer: 24.278

Opdrachtgever: Regio Westelijke Mijnstreek

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Hub Ploem, Beer Janssens en Thomas Hazewindus

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl